

**EMÄTILAPERIAATE JA MITOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT
NAANTALIN KAUPUNGISSA**

Paassilta Minna

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2024

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Minna Paassilta	Vuosi	2024
Ohjaaja	Katja Palo		
Toimeksiantaja	Naantalin kaupunki		
Työn nimi	Emätilaperiaate ja mitoituksen lähtökohdat Naantalin kaupungissa		
Sivumäärä	44		

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää kuntien erilaisia kaavoitusta tukevia mitoitusperiaatteita. Mitoitusperiaatteiden taustalla on monia huomioitavia seikkoja, eikä niitä ohjaavaa lainsäädäntöä juurikaan ole. Usein mitoitus perustuu vuosien saatossa käytössä muovautuneisiin käytänteisiin. Yksi yleisimmistä käytänteistä on niin sanottu emätilaperiaate, jossa tarkastellaan kiinteistöjä, emätiloja, poikkileikkausajankohtaan verraten, jolloin saadaan määriteltyä mitoitus rakentamista varten.

Työssäni esittelen esimerkkien kautta erilaisia käytäntöjä. Naantalin kaupungin esimerkkeinä on yksi osayleiskaava ja yksi ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavojen mitoitus perustuu osayleiskaavojen mitoitukseen ja emätilaperiaatteen, jonka tavoitteena on taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Työni perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka korvaa uudet rakennuslaki ja alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen. Uusi alueidenkäyttölaki ei tulle tuomaan kuitenkaan mainittavia muutoksia emätilatarkastelun perusteeksi.

Opinnäytetyö toteutettiin Naantalin kaupungille ja sen tarkoitus oli tarkastella kaupungin yleiskaavoitusta, eri alueiden erilaisia mitoitusnormeja ja tulevaisuuden mahdollisuuksia Tiera City kaupunkina. Lisäksi pohdittiin yhdenvertaisuuden toteutumisen haastetta.

Avainsanat

kaavoitus (maankäyttö), rantakaavoitus, yhdenvertaisuus

Degree Programme in Land Surveying
Engineering
Bachelor of Engineering

Author	Minna Paassilta	Year	2024
Supervisor	Katja Palo		
Commissioned by	City of Naantali		
Title	The Original Estate Unit Principle and the Principle of Dimensioning in Naantali City		
Number of pages	44		

The aim of this thesis study was to investigate the various zoning-supporting dimensioning principles used by municipalities. There are many factors to consider behind these dimensioning principles, and there is little legislation guiding them. Often, the dimensioning is based on practices that have evolved over the years. One of most common practices is the so-called original estate unit principle, which involves examining properties and original estate units in relation to the time of the cross-sectional study, which allows for defining the dimensioning for construction.

In this study various practices were presented through examples. For the city of Naantali, the examples included one master plan and one detailed shore plan. The dimensioning for detailed shore plans is based on the dimensioning of the zoning plans and the original estate unit principle, aiming to ensure fair treatment of landowners. The study was based on the Land Use and Building Act (MRL), which will be replaced by new Building Act and the Land Use Act from 1st January 2025. However, the new legislation will not bring any significant changes to the basis of the original estate unit principle consideration.

The thesis was carried out for the city of Naantali, and its purpose was to examine the master planning, the different dimensioning standards of different areas and future possibilities as a Tiera City city. In addition, the challenge of realizing equality was considered.

Key words planning (zoning), shore planning, equality (fundamental rights)

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	MAANKÄYTÖN TAVOITTEET NAANTALISSA	8
3	ALUEIDEN RAKENTAMISEN JA SUUNNITTELUN OHJAUS	9
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2	Turun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus ..	9
3.3	Kaavoitus ranta-alueilla	10
3.4	Rakennusjärjestys	10
3.5	Kyläyleiskaavoitus	12
4	EMÄTILAPERIAATE	13
4.1	Tarkoitus ja käytäntö rakennusoikeuden määrittelyssä	13
4.2	Mitoitus ja rakentamisen enimmäismahdollisuudet	14
4.3	Edullisuusvyöhykkeet	14
5	EMÄTILAPERIAATTEEN KÄYTÖN EDELLYTYKSET	16
5.1	Lainsäädäntö	16
5.2	Alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki	16
5.3	Kuntaliiton tutkimus emätilaperiaatteen käytöstä	17
6	ESIMERKKEJÄ ERILAISISTA MITOITUSMENETELMISTÄ	19
6.1	Kuopio	19
6.2	Masku	20
6.3	Nokia	21
6.4	Nurmijärvi	22
6.5	Valkeakoski	23
6.6	Vihti	24
7	NAANTALIN MITOITUSMENETELMÄ	26
7.1	Mitoituksen lähtökohdat Naantalissa	26
7.2	Naantalin yleiskaavamitoitus	27
7.3	Maakuntakaavoitus ohjaa yleiskaavoitusta Naantalissa	28
7.4	Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen ..	30
7.5	Ranta-asemakaavoitus	33
7.5.1	Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos ...	34

7.5.2	Kaavan laadinnan tavoitteet	35
7.5.3	Mitoitus ja emätilatarkastelu, selvitykset.....	36
7.5.4	Ranta-asemakaavan muutos, perustelut ja vaikutus alueeseen..	38
8	YHDENVERTAISUUDEN TOTEUTUMINEN.....	40
9	POHDINTA.....	42
	LÄHTEET.....	45

KÄYTETYT LYHENTEET JA KÄSITTEET

ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
HE	hallituksen esitys
KHO	Korkein hallinto-oikeus
MAL	maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
Yk-R5	Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen
k-m ²	kerrosneliömetri eli kerrosala, rakennusten kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala
lay	loma-asuntoyksikkö

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ranta-alueella

eli rantayleiskaava eli osayleiskaava eli yleispiirteinen suunnitelma, jossa osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä ja sijainti sitovasti sekä jossa rakentamisesta vapaan ranta-alueen säilyminen on varmistettu.

Poikkeamispäätös

eli poikkeamislupa eli aikaisemmin poikkeuslupa. Poikkeamispäätös tarvitaan, mikäli rakennetaan ranta-alueelle, jossa ei ole voimassa rantarakentamiseen oikeuttavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa tai jos rakennetaan edellä mainituista kaavoista poikkeavalla tavalla. Kaavasta poikkeaminen vaatii aina erityisen syyn. Päätöksen poikkeamislupaan tekee joko alueellinen ympäristökeskus tai kunta. Päätös on voimassa enintään kaksi vuotta.

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on emätilaperiaate ja siihen liittyvä mitoitus. Emätilaperiaatteen tarkoituksena on ohjata rantarakentamista siten, että se olisi kiinteistöjen omistajia kohtaan oikeudenmukaista. Toisaalta tavoitteena on pitää rannoille rakentaminen järkevänä eli periaatteen avulla voidaan osoittaa myös rakennuspaikkoja. Periaate ei sisälly itsessään nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, mutta sitä ohjaa ajatus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta perustuslain 6 § mukaisesti. (Karppinen 2018, IV.) Emätilaperiaatetta on käytetty vakiintuneesti rantayleiskaavoituksessa 1990-luvulta alkaen ja sen käyttö lisääntyi myös ”kuivalla maalla”, kun maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin vuonna 2009 kyläyleiskaavoitusta koskevat säädökset (Pihala & Juntila 2019, 3).

Naantali on perustettu merenrannalle 23.8.1443 ja sen rantaviivan pituus on kasvanut huomattavasti sen historian aikana. Naantalin maalaiskunta liitettiin Naantalin kaupunkiin 1964 ja vuoden 2009 alusta saaristokunnat Merimasku, Rymättylä ja Velkua liittyivät osaksi Naantalin kaupunkia. Lisää rantaviivaa Naantaliin saatiin vielä 2011 osakuntaliitoksen myötä, kun Livonsaaren ja Lempisaaren alueet liitettiin Maskusta Naantaliin. Nykyään Naantali muodostaakin hyvin kattavasti suomenkielisen saariston ”tuhannen saaren kaupunkina”. (Vuorinen 1982, 225; Naantali 2024a.)

Emätilaperiaate valikoitui opinnäytetyön aiheeksi ehdolla olleista erilaisista paikkatietoihin tai kaavoitukseen liittyneistä kehittämishankkeista siksi, etten tuntenut periaatetta entuudestaan lainkaan ja nopeasti tutustuttuani aiheeseen, se vaikutti erittäin mielenkiintoiselta. Lisäksi yleisissä keskusteluissa Naantalin kaupungin maankäytön osaston muun henkilökunnan kanssa periaate vaikutti olevan myös vain harvojen tuntema kaavoituksen työkalu. Oli mielekästä valita aihe, jonka näkyväksi tekeminen voinee hyödyttää useita henkilöitä lisäten tietoa ja ymmärrystä rantarakentamiseen liittyvistä periaatteista.

Näiden seikkojen perusteella onkin mielenkiintoista tarkastella juuri rantarakentamista ohjaavia säädöksiä, sopimuksia ja emätilaperiaatetta sekä siihen liittyvää mitoitusta. Erityisen kiinnostavaa on tarkastella tasapuolisuuden toteutumisen haastetta maanomistajien kesken.

2 MAANKÄYTÖN TAVOITTEET NAANTALISSA

Naantali on 20 000 asukkaan ja tuhannen saaren vauras teollisuuskaupunki suomenkielisellä lounaisrannikolla. Valtaosa naantalilaisista asuu Kanta-Naantalin alueella (15 572 henkeä maaliskuussa 2023). Naantalista etäisyys Turkuun on 16 km, Helsinkiin 180 km ja Maarianhaminaan 124 km. Naantalin maapinta-ala on 311 km² ja vesipinta-ala 372 km². Kesämökkejä Naantalissa oli vuonna 2020 4946 ja lisäksi Naantalin Luonnonmaalla sijaitsee Suomen tasavallan presidentin kesäasunto Kultaranta. Vuonna 2020 omakoti- tai paritaloja Naantalissa oli 4400, rivitaloja 398 ja kerrostaloja 196 kappaletta. Eniten työpaikkoja, yli 85 %, oli toimitaloittain Naantalissa vuonna 2019 palveluiden ja jalostuksen piirissä. (Naantali 2024a; Tasavallan presidentti 2024.)

Naantalin kaupunkistrategian tavoitteena on tukea muuttovoittoa harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla toteuttaen aktiivista maapolitiikkaa. Tavoitteena on keskusta-alueen kehittämisen lisäksi edistää merellisten asuinalueiden syntymistä taajamien yhteyteen. Naantalin tavoitteena on olla siis myös elävä, yhteisöllinen ja elinvoimainen saaristoasumisen kaupunki, jota tuetaan suunnittelemalla ja kaavoittamalla uusia merellisiä kohteita ja olemalla aktiivinen maanhankinnassa. Saaristoasumista tullaan mahdollistamaan kehittämällä julkista liikennettä eri ratkaisuin. Saaristobrändäyksen keskeisinä ajatuksina on, että saaristo alkaa heti kaupungin keskustasta ja markkinoinnin ohella kehitetään Naantalin ranta-alueita. (Naantali 2024b.)

Naantalin kaupungin valtuuston elokuussa 2022 hyväksymä asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023–2026 pohjautuu Naantalin kaupunkistrategiaan 2026 sekä Turun kaupunkiseudun yhteiseen asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan 2022–2025. Yhdessä ne ohjaavat Naantalin kaupungin maankäytön ja kaavoituksen operatiivista toimintaa. Edellä mainitut ohjelmat pohjautuvat laajempaan Suomen valtion kanssa sovittuun MAL-ohjelmakokonaisuuteen, jonka avulla toteutetaan maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Kaupungin asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoitteena on varmistaa riittävä, korkeatasoinen, monipuolinen ja hinnaltaan edullinen asunto- ja tonttituotanto huomioiden eri käyttäjäryhmät. (Naantali 2024b.)

3 ALUEIDEN RAKENTAMISEN JA SUUNNITTELUN OHJAUS

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suomessa alueiden käyttöä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) aluekäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvosto korvasi 14.12.2017 päätöksellään vuonna 2000 tehdyt ja 2008 tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioiminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa, valtion viranomaistoiminnassa sekä lisäksi auttaa saavuttamaan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista esimerkkinä hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Lisäksi alueidenkäyttötavoitteet toimivat kaavoituksessa ennakoivan ja vuorovaikutuksellisen viranomaistyön työvälineinä sekä edistävät Suomessa kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa. (Ympäristöministeriö 2023a.)

3.2 Turun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus

Naantali on osallisena Turun kaupunkiseudun MAL eli maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa, jossa toisena osapuolena on Suomen valtio. Sopimuksen tarkoituksena on tukea Suomen suurimpien kaupunkiseutujen kasvua ja kehitystä. Sopimuksessa määritellään yhteiset tavoitteet kaupunkiseutujen ja valtion välille, konkreettiset toimenpiteet lähitulevaisuuden asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja kestävä yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi. (Ympäristöministeriö 2024a.)

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 on hyväksytty vuonna 2012 alueen kunnissa. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmä suunnitelma hyväksyttiin 2020 ja MAL-sopimus laadittiin vuosille 2020–2035. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 pyrkii ohjaamaan kasvun keskuksiin, luomaan työpaikkoja ja palveluita, kehittämään yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä liikennettä. Liikenteen osalta etenkin Kehätie, satamayhteydet ja paikallisliikennejuna ovat Naantalilta kannalta erittäin merkittäviä rakennemallin osa-alueita. (Lappi 2021.)

3.3 Kaavoitus ranta-alueilla

Suomessa rantaviivasta on kaavoitettu nykyään noin 25 %. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille saa rakentaa vain, jos sillä on voimassa oleva asemakaava tai rakentamista ohjaava yleiskaava. Mikäli kaavaa ei ole, tarvitaan rannalle rakentamiseen poikkeamispäätös. Rantojen kaavoituksen tavoitteena on suunnitella rantarakentamista huomioiden rantojen ominaispiirteet kuten luonnon- ja maisemansuojelun, niiden virkistyskäytön, vesistön suojelun sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Kaavoituksen tavoitteena on myös selkiyttää rantarakentamisen lupakäsittelyä ja kaavoituksen avulla poikkeamislupien määrä onkin saatu laskuun viime vuosina. (MRL 1999/132 § 10:72; Ympäristöministeriö 2023b.)

Maakuntatasolla rantarakentamista ohjataan maakuntakaavoilla. Kunnissa rakentamisen ohjaukseen käytetään yleis- ja asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia siten, että se mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen rannoille. Tiiviin rantarakentamisen ohjaamiseen käytetään asemakaavaa, myös tilanteissa, jossa taajama ulottuu rantaan. Lisäksi maanomistaja voi laatia maalleen ranta-asemakaavan, joka sopii pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun. (Ympäristöministeriö 2023b.) Maanomistajan on otettava ranta-asemakaavaa ehdotustaan varten yhteyttä kuntaan ja toimitettava MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointi suunnitelma. Alueen on muodostettava tarkoitukseen sopiva kokonaisuus myös maanomistajan toimesta laaditussa asemakaavassa. (MRL 1999/132 § 10:74.)

3.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen avulla kunnat voivat kiinnittää huomiota omiin paikallisiin arvoihinsa ja edistää alueittensa ominaispiirteiden säilyttämistä. Kunnan maankäytön strategian toteutumista tuetaan ja ohjataan ajantasaisella rakennusjärjestyksellä. (Käenniemi 2013.)

Rakennemuutokset yhteiskunnassa luovat paineita kehittyvän lainsäädännön kanssa rakennusjärjestysten päivittämiselle. Ympäristönsuojelun monipuolistuminen, taajamien kasvu, teknologian kehitys ja maatalouden toimintojen kehittyminen vaativat päivitettyä ja ajantasaista ohjeistusta myös rakennusjärjestysohjeiden osalta. Rakennusjärjestys voidaan hyväksyä vain jollekin kunnan osa-alueelle tai se voidaan laatia yhteistyötä tekevien kuntien kesken yhdenmukaisuutta halutessa. (Käenniemi 2013.) Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2012, jolloin se on kumonnut vuonna 2001 Naantalin kaupungin, vuonna 2002 Rymättylän ja Merimaskun kuntien ja vuonna 2005 Velkuan kunnan hyväksytyt rakennusjärjestykset. Lisäksi nykyinen rakennusjärjestys on korvannut Askaisten kunnan 2001 hyväksymän rakennusjärjestyksen Livossaaren, Lempisaaren ja muun osakuntaliitosalueen alueilta. (Naantali 2012.)

Rantarakentaminen edellyttää pääsääntöisesti vähimmillään rakentamista ohjavan yleiskaavan tai poikkeamispäätöksen. Ympäristöministeriön rakennuspaikkoja koskeva ohjeistus ohjaa osoitettujen paikkojen taajuutta koko maassa ja kunnalla on mahdollisuus antaa määräyksiä koskien rantarakentamista. Kunta voi halutessaan jakaa alueita osiin, joita koskee rakentamisessa keskenään erilaiset määräykset. Voidaan antaa arvoa palveluiden läheisyysperiaatteen tai vaikka vesialueiden kuormituksen mukaan. Lisäksi voi olla tarpeellista määrätä rakennusten sijoittamisesta, ulkonäöstä tai kasvillisuudesta. MRL esittää 116 §:ssä rakennuspaikkaa koskevat määräykset. (Käenniemi 2013; MRL 1999/132 § 17:116.)

Naantalissa rakennusjärjestyksen avulla ohjataan rakentamista lähinnä haja-asutusalueilla ja tarkoituksena on ottaa huomioon ympäristön laatuun ja paikallisiin arvoihin liittyviä seikkoja. Rakennusmääräyksillä voidaan määrätä esimerkiksi rakennustavasta tai -paikasta, rakennuksen koosta, sijoittumisesta tai ympäristöön sopeuttamisesta esimerkiksi istutusten tai suunnittelutarvealueen osalta, vesihuollon järjestämisestä, aidoista tai muista rakennelmista. Mikäli määräykset ovat ristiriidassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan, asemakaavan tai Suomen rakentamismääräyskokoelman kanssa, niitä ei sovelleta. (Naantali 2024c.)

3.5 Kyläyleiskaavoitus

Vuonna 2009 maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin niin sanottu kyläkaavoitusta koskeva säädös. Pykälän 44 mukaan lupa rakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää, mikäli rakentamisesta ei aiheudu haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden muun käytön järjestämiselle ja se on sopiva yhdyskuntateknisesti ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on määrätty kaavan tai sen osan käytöstä luvan myöntämisen perusteena. Mikäli voimassa on oikeusvaikutteinen yleiskaava, voidaan kyläalueella tai muulla maaseutualueella tehdä päätös erityisten edellytysten toteutuessa useammasta kuin yhdestä rakennuspaikasta kerrallaan, mutta vain jos alue on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen sopivaksi alueeksi. Tällainen päätös voi olla voimassa korkeintaan kymmenen vuotta. (MRL 1999/132 § 5:44, 19:137.)

Kaavoituksen keskittäminen maaseutualueilla kyläkeskuksiin parantaa kuntien mahdollisuuksia palveluiden tarjoamiseen ja infrastruktuurin rakentamiseen. Samalla kaavoituksen keskittäminen kyläkeskuksiin tukee eri maaseutujen elinkeinoja, vaalii ympäristöarvoja ja ehkäisee ympäristöhaittoja. Myös rakennuslupien myöntäminen helpottuu voimassa olevien oikeusvaikutteisten yleiskaavojen myötä ja voidaan selvittää eri maanomistajien rakentamismahdollisuudet tasapuolisesti. (Ympäristöministeriö 2012, 10.)

Kaikessa kaavoituksessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain erityisesti säätämä vaatimus noudattaa luonnonsuojelulain (9/2023) ja muinaismuistolain (295/1963) säädöksiä. Kaavoituksen yhteydessä tehtyjen tarpeellisten aluevarausten ja suojelumääräyksien avulla pyritään takaamaan rakennusperinnön ja maiseman säilyminen. Kiinteät muinaisjäännökset on kuitenkin suojeltu muinaismuistolain nojalla kaavoituksesta huolimatta. (Ympäristöministeriö 2012, 37.)

4 EMÄTILAPERIAATE

4.1 Tarkoitus ja käytäntö rakennusoikeuden määrittelyssä

Emätilaperiaatteen perustana on emätila eli sovitun poikkileikkausvuoden mukainen tila, josta mahdollisesti lohkotut rakennuspaikat ja käytetyt rakennusoikeuden määritetään nykypäivään tultaessa (Ramboll 2024, 7). Tilat, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin ennen poikkileikkausajankohtaa, kutsutaan myös mitoitusvuodeksi, ovat ns. emätiloja (Haliseva-Soila, Hyssänmäki, Saarento, Töykkälä & Uusi-Uola 2006, 15). Emätilaperiaatetta, myös mm. kantatila-periaate ja emätilatarkastelu, on noudatettu pitkään vakiintuneella tavalla määrittelemään etenkin ranta-alueiden rakennusoikeuksia (Pihala & Junttila 2019, 13). Emätila-käsitettä käytetään yleiskaavoituksessa ja ranta-asemakaavoituksessa, kun pyritään kohtelevaan maanomistajia tasapuolisesti. Emätilaperiaate tarkoittaa tietyn yksittäisen rakennushankkeen kohteena olevalle rakennushankkeelle käytettyä ”ajatuksellisesti” laadittua suunnittelualuetta, jolla tarkoitetaan MRL:n 74 §:n 2 momentin mukaista kokonaisuutta. Tällöin selvitetään myös, millainen kiinteistöjaotus kyseisellä alueella on vallinnut rakennuslain (370/1958) ja ranta-kaavasäännösten (626/1969) tullessa voimaan. Ympäristöllisten päämäärien voimistuttua luonnonsuojelulain (1096/1996) myötä laskennallisten rakennuspaikkojen määrästä on voitu poiketa kuitenkin, eikä emätilaperiaatetta sovelleta yhtä matemaattisen kaavan mukaan kuin aiemman vanhan rakennuslain ollessa voimassa. (Tieteen termipankki 2024.)

Emätilaperiaate on yleisesti käytössä maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa. Periaatteen tavoitteena on antaa emätilojen väliseen vertailuun yhdenvertainen ja hyväksytty peruste. Periaatetta sovellettaessa huomioidaan samasta emätilasta aikaisemmin muodostetut rakennuspaikat. Jossain tapauksissa periaatetta on käytetty myös ranta-alueiden ulkopuolella rakennuspaikkojen osoittamiseen alueille, joilla on ollut voimakas rakentamisen paine. Tällaisesta rakentamispainetta esiintyy mm. Oulussa Kiiminkijokivarren sekä Ervastinkylän, Pajunien ja Peherryksen osayleiskaavoissa. (Varis 2018, 8.)

4.2 Mitoitus ja rakentamisen enimmäismahdollisuudet

Mitoituksella tarkoitetaan mitoituslaskelmaa eli laskelmaa, jolla määritellään rakennusoikeus eri mitoitusperiaatteiden mukaisesti jäljellä olevasta rantarakennusoikeudesta eli rakennuspaikkojen tilakohtainen lukumäärä (Ramboll 2024, 2).

Emätilaperiaatteeseen liittyvä mitoitus ei ole kuitenkaan vain tilojen pinta-aloihin sidottu laskentamenetelmä tasapuolisten rakennusmahdollisuuksien selvittämiseksi. Mitoitukseen vaikuttavat myös kunnan alueiden käytön kehittämiseen liittyvät tavoitteet ja tarpeet ja laista tulevat sisällölliset vaatimukset. (Pihala & Junntila 2019, 14.) ”Mitoituksella tarkoitetaan sitä, kuinka paljon rakennuspaikkoja tilat saavat muodostaa” (Kuopion kaupunki 2016, 3).

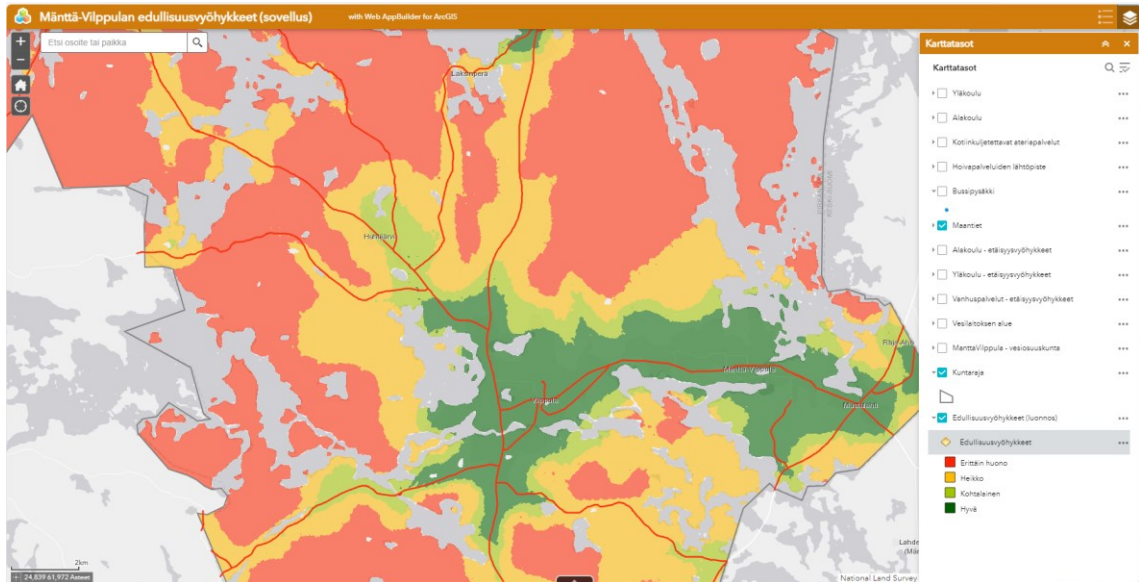
Emätilaperiaatteen avulla tarkastellaan siis, miten emätilaa on lohkottu aikaisemmin ja miten sitä on käytetty rakentamiseen. Emätilojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät lasketaan mitoituksen avulla, mistä vähennetään jo olemassa oleva rakentaminen. Jäljelle jäänyt rakentamismahdollisuus jaetaan nykyisen tilajaotuksen ja pinta-alojen suhteen mukaan tiloille. (Pihala & Junntila 2019, 14.)

4.3 Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen omaisuuksiin perustuvia rajoituksia alueiden kesken, jolloin erilaisten muuttujien avulla arvioidaan alue paremmin tai heikommin soveltuvaksi rakentamiseen. Vyöhykkeillä ei vaikuteta rakentamisen lopulliseen määrään, vaan sen sijoittumiseen alueella sen eri osien välillä. (A-Konsultit 2019, 3.)

Tasapuolisuutta maanomistajien kesken tarkastellaan keskenään samanlaisten tapausten avulla. Tarkastelussa otetaan huomioon alueiden olosuhteet esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, maiseman tai rakennettavuuden kannalta. Samalla edullisuusvyöhykkeiden avulla konkretisoidaan laissa alueiden suunnittelulle asetetut sisältövaatimukset. Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisperiaatteissa

voidaan huomioida myös alueen rakentamiskelpoisuus, luonnonolot, infrastruktuuri ja palveluiden saatavuus (kuvio 1). Tavoite on ohjata rakentamista edullisimmille vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden tulee ilmentää alueella vallitsevaa yhdyskuntarakennetta ja olla perusteltavissa asiallisten ja alueellisten rajausten avulla. (Pihala & Junntila 2019, 10–11.)



Kuvio 1. Esimerkki Mänttä-Vilppulan edullisuusvyöhykkeistä ArcGIS web builder -sovelluksessa (Mänttä-Vilppula 2024)

Edullisuusvyöhykkeiden hyödyntämisellä rakentamisessa rakennuspaikkojen määrän mitoituksessa voidaan korvata emätilaperiaatteen käyttö, joka perustuu kantatilojen tarkasteluun. Edullisuusvyöhykkeisiin verrattuna emätilatarkastelu ei aina johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. Edullisuusvyöhykkeisiin perustuvassa mallissa rakentamista ohjataan systemaattisesti olemassa olevan asutuksen ja infrastruktuurin yhteyteen, maiseman ja ympäristön kannalta suotuisille alueille. Edullisuusvyöhykemallissa maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun turvaaminen pohjautuu yhtenäisiin rakennuspaikkojen mitoituskriteereihin. Rakennuspaikkojen mitoitus lasketaan 1.1.2000 kiinteistöjaon mukaan, jonka avulla viimeisimpien vuosikymmenten lohkomiset huomioidaan kiinteistölle osoitettavien rakennuspaikkojen määrässä. (A-Konsultit 2019, 5.)

5 EMÄTILAPERIAATTEEN KÄYTÖN EDELLYTYKSET

5.1 Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 10 luku pykälät 72–76 käsittelevät ranta-asemakaavan laadintaa. Rantavyöhykkeelle, joka kuuluu meren tai vesistön ranta-alueeseen, ei rakennusta voi rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisluvan myöntämisen perusteena olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 1999/132 § 10:72–76.)

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on noussut esiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten suunnittelutarveratkaisujen kohdalla. Se mitä suunnitellaan yksittäiselle kiinteistölle, ei välttämättä ota huomioon alueen muiden maanomistajien tarpeita liittyen rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Suunnittelutarvealueella on kuitenkin ollut rakennusluvan yhtenä edellytyksenä kaavoituksellinen haitattomuus. Kunnissa on laadittu aluekohtaisia mitoitusperiaatteita apuvälineiksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun arvioinniksi turvaamaan yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja. Mitoitusperiaatteista on erityisesti käytetty rantarakentamisessa niin sanottua emätilaperiaatetta. (HE 139/2022, 291.)

Lailla ei ole määritelty yhtenäisiä mitoitusperiaatteita, vaan ne ovat syntyneet kaavoituskäytännöissä, joita on täsmennetty erilaisin hallinto- ja oikeuskäytännöin. Kukin kunta määrittelee mitoitukset omien alueiden kehittämistavoitteiden mukaisesti ottaen huomioon kohtuullisen rakentamismahdollisuuden turvaamisen maanomistajille. Voidaan todeta mitoitusperiaatteiden toteuttavan kahta pää-tarkoitusta, maanomistajien tasapuolista kohtelua ja velvollisuutta jättää riittävästi rantoja rakentamattomiksi. (Kanerva 2013, 16.)

5.2 Alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki

Maaliskuussa 2023 eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain ja samalla hyväksyttiin vanhan maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla siitä kumotaan rakentamista koskevat pykälät ja lain nimi muutetaan alueidenkäyttölaksi. Uudessa rakentamislaisa määrätään edelleen kuntia laatimaan rakennusjärjestyksen, joka voi olla erilainen eri puolilla kuntaa. Rakentamislaki

määrää myös esimerkiksi rakennusoikeudesta, joko voidaan ilmaista kerrosalana tai kolmiulotteisesti kuutiometreinä tai rakennusalanrajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voidaan osoittaa rakennusoikeutta maan päällä tai maan alla. Mikäli rakennusoikeus on ilmaistu kolmiulotteisesti, voidaan lisäksi määrätä yleis- ja asemakaavassa sekä rakennusjärjestyksessä rakennettavaksi sallitun rakennuksen enimmäiskerrosala. (Rakentamislaki 2023/751 § 2:7, 3:17; Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 2023/752.)

Alueidenkäyttölain on tarkoitus tulla eduskunnan käsittelyyn keväällä 2025. Lain tavoitteena on tehdä kaavoitus sujuvammaksi, edistää hyvää elinympäristöä, tukea kaupunkien ja kuntien kasvua sekä alueiden elinvoimaisuutta, parantaa yritysten kilpailukykyä ja tehdä Suomi investointikohteena houkuttelevaksi. Uusi alueidenkäyttölaki tulee pitämään sisällään valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoituksen ja merialuesuunnittelua koskevat säännökset. Lakiin sisällytetään myös maanomistajien aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle sekä mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen. (Ympäristöministeriö 2024b.)

5.3 Kuntaliiton tutkimus emätilaperiaatteen käytöstä

Kuntaliiton vuoden 2019 selvityksessä ”Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate” DI Anita Pihala ja yleiskaavainsinööri Arja Junntila toteuttivat työnsä aluksi kyselyn ELY-keskuksille ja kuntien kaavoittajilta emätilaperiaatteen käytöstä. Kyselyssä kartoitettiin periaatteen erilaisia soveltamiskäytänteitä ja sen mahdollisia vaihtoehtoja. Kyselyyn vastasi seitsemän ELY-keskusta ja kymmenen eri kuntaa. (Pihala & Junntila 2019, 18.)

Kyselyn tuloksissa selvisi, että jossain kunnissa mitoitusta koskevat periaatteet oli hyväksytty luottamuselimestä ja toisaalta, että kaikissa kunnissa ei emätilaperiaatetta käytetä suunnittelutarveratkaisujen tai poikkeamispäätösten osalta. Vastauksista selvisi myös, että jossain kunnissa emätilaperiaatetta pidettiin tarpeettomana menetelmänä ja todettiin tasapuolisuuden toteutuvan muilla keinoin. Muita keinoja ei kuitenkaan esitetty kyselyn vastauksissa. Jossain vastauksissa pidettiin myös emätilaperiaatteen käyttöä kyläkeskusten rakentamista estävänä

tekijänä, koska periaatteen mukaiset rakentamismahdollisuudet sijaitsivat yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullisilla alueilla. (Pihala & Junntila 2019, 18–19.)

Emätilaperiaatteen käyttö vaatii kunnilta selvitys- ja laskentaresursseja. Pitää olla myös voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on osoitettuna rakentamiseen soveltuva kyläalue tai muutoin rakentamiseen sopiva alue. (Pihala & Junntila 2019, 41.)

6 ESIMERKKEJÄ ERILAISISTA MITOITUSMENETELMISTÄ

6.1 Kuopio

Kuopion kaupungin nykyiset maaseudun rakentamisen periaatteet ovat vuodelta 2007. Paine laatia periaatteet on syntynyt useiden maaseutuvaltaisen kuntien liityessä Kuopioon viime vuosien aikana sekä liitoskuntien mukana tulleet moninaiset tapansa rakentaa maaseudulle. Vaarana on ollut, että asuinrakentaminen leviää hajallaan epätarkoituksenmukaisesti lisäten kaupungin palvelujen ylläpidon kustannuksia. Kuopiossa haja-alue rakentamista ei pidetä myöskään ekotehokkaana. Asemakaavoituksen tuomat infran toteutusvelvoitteet on todettu rajallisten tuotantoresurssien vallitessa raskaiksi Kuopiossa. Onkin ollut perusteltua mahdollistaa edullisimmille alueille enemmän rakentamista kuin syrjäisemmille alueille. Vuodesta 2007 lopulta alkaen Kuopion mitoitus on perustunut maaseutualueiden edullisuusvyöhykkeisiin. (Kuopion kaupunki 2016, 0, 3, 11, 13.)

Kuopion käyttämä poikkileikkausvuosi on 1959 rakennuslain voimaan tulon mukaisesti. Mitoitusvyöhykekohtaisesta mitoitustilasta lasketaan rakennuspaikkojen lukumäärä. (Kuopion kaupunki 2016, 19–20.)

Rantarakentamisen osalta valtaosalla Kuopion rannoista on voimassa oleva kaava, jolla voidaan ratkaista rantarakentamisen mahdollisuudet. Rantarakentaminen perustuu emätilan eli mitoittavan rannan määrään, joka lasketaan Etelä-Savon seutukaavaliiton mallilla. Mitoitus ohjaa myös uusien kaavojen laadintaa. (Kuopion kaupunki 2016, 21.)

Emätilatarkastelun avulla rantarakentamista sekä sisämaan rakentamista tarkastellaan samanaikaisesti ratkaistaessa pinta-alaperusteisten rakennuspaikkojen kokonaismäärää. Rantarakennuspaikkojen kokonaismäärän osuus ratkaistaan erikseen tilan rantaviivan perusteella. (Kuopion kaupunki 2016, 20–21.)

6.2 Masku

Maskun kunta on teettänyt kunnan kaavoittamattomille ranta-alueille ranta-osayleiskaavan laadintaa varten mitoitusnormit ulkopuolisella konsultilla vuonna 2015. Mitoitusnormien ja kaavan avulla on tarkoitus ohjata rantojen rakentamista siten, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavaan perustuen. Mitoitusnorminen laadinnassa on käytetty emätilatarkastelun poikkileikkausajankohtana rantakaavasäädösten rakennuslakiin tulovuotta eli vuoden 1969 mukaista kiinteistöjakoa. (Maskun kunta 2015, 2.)

Loma-asutus mitoitetaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi ilmoittamalla omarantaisille loma-asunnoille maksimitiheys, joka tarkoittaa montako loma-asuntoyksikkörakennuspaikkaa osoitetaan saarihehtaaria kohden. Laskenta suoritetaan kiinteistön rantaviivan perusteella kaiken rakentamisen osalta. (Maskun kunta 2015, 3.) Maatilamatkailulle ja lomakylille voidaan kaavassa osoittaa rakennusoikeutta ranta-alueille hieman tiiviimmin, rakennusten määrä ja koko ratkaistaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti (Maskun kunta 2015, 10).

Samana maanomistajan kiinteistöjen ja palstojen välillä voidaan tehdä myös rakennusoikeuden siirtoja. Mikäli esimerkiksi rakennettava loma-asunto sijoittuisi mitoituksen mukaan luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan erityisen arvokkaalle alueelle, voidaan siirtää rakennusoikeus vähemmän arvokkaalle alueelle. Lisäksi kokonaisten loma-asuntoyksiköiden rakennusoikeuden myynti on mahdollista, kunhan siitä esitetään esisopimus kaavan laadinnan yhteydessä ja paikka, johon oikeus siirretään, on sovelias rakentamiseen. (Maskun kunta 2015, 6.)

Rantaan ei osoiteta kaavalla uutta ympärivuotista asumista eli uusi rakennusoikeus käytetään loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Kuitenkin esimerkiksi aiemman käytön perusteella voidaan rakennuspaikka osoittaa ympärivuotiseen asumiseen (maatilan talouskeskus tai aikaisemmin omakotitalo) ja maanomistaja voi esittää myös kaavan laadinnan aikana erityisiä perusteita ympärivuotiseen asumiseen. Kuitenkaan kohteisiin, jotka ovat hankalasti saavutettavissa, kuten saaret, ei ympärivuotista asumista osoiteta. (Maskun kunta 2015, 9.)

6.3 Nokia

Nokian kaupungin rakentamisen ohjausjärjestelmä on vuodelta 2017. Sen tavoitteena on sijoittaa suurin osa asutuksesta olemassa oleviin kyliin tai muille palvelujen ylläpidon kannalta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Sijainti vaikuttaa aiempaa selvemmin siihen, miten paljon tiloille voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Edullisen yhdyskuntarakenteen kannalta on perusteltua sallia enemmän rakentamista kaupungin kannalta edullisimmille paikoille kuin kaukana palveluista syrjemmälle oleville seuduille. Nämä periaatteet koskevat Nokiolla kuitenkin vain sisämaan rakentamista ja rantarakentamiseen käytetään aikaisemmin hyväksytyjä ranta-alueen osayleiskaavan laadintaan liittyviä mitoitusperiaatteita. Kaavoittamattomilla ja kaavoitetuilla ranta-alueille rakentamisen määrä arvioidaan samoin perustein, kuitenkin niin, että maaseutualueilla huomioidaan ranta-alueiden mitoitus. (Nokia 2017, 3.)

Aikaisemmin Nokiolla maaseudun sisämaa-alueilla on asemakaavoittamattomien alueiden rakennuspaikkojen määrä ratkaistu tilakohtaisesti pinta-alapohjaisen mitoitusarkkitehtuurin avulla. Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohtana on käytetty rakennuslain voimaantulon ajankohtaa 1959. Nokiolla suhtaudutaan myönteisesti myös loma-asuntojen muuttamiseen vakituisiksi asunnoiksi ja mitoitusperiaatteilla ei ole vaikutusta näihin linjauksiin. (Nokia 2017, 6.)

Nokian kaupungin rakentamisen nykyisen ohjausjärjestelmän mitoituksen avulla rakennuspaikkojen lukumäärä sidotaan palveluiden saatavuuteen ja yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan porrastetusta mitoitusluvusta, joka on sidottu tilan pinta-alan hehtaarimäärään. Yleisesti määriteltujen perusteiden lisäksi otetaan huomioon rakennuspaikan soveltavuuteen vaikuttavia seikkoja, kuten kohteen rakennuskelpoisuus, ympäristö, liittymät ja muut verkostot. Emätilatarkastelussa huomioidaan pääsääntöisesti rakennuspalikkoja vähentämään vain vuodesta 1959 lähtien muodostetut rakennuspaikat. Emätilan jakautuessa pienemmäksi jaetaan jäljellä olevat rakennuspaikat pinta-alojen suhteen mukaisesti. (Nokia 2017, 8.)

6.4 Nurmijärvi

Nurmijärvi on käyttänyt emätilaperiaatetta 2000-luvulla laadittujen kylä- ja maa-seutualueiden yleiskaavojen mitoitukseen. Poikkileikkausajankohdat ovat Nurmijärvellä 1.7.1959, jota on käytetty tilajaotuksen mukaan emätilojen määrittelyyn kyseisenä ajankohtana. Rakentamismahdollisuuksien arviointiin on toisena poikkileikkausajankohtana Nurmijärvellä käytetty 1.1.2000. Suunnittelualueet on jaettu 4–7 suunnittelualueeseen alueen lähtökohtien mukaan. Edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseen on käytetty yhdyskuntarakenteen osalta etäisyyttä kylän keskipisteeseen, kouluun ja maantiehen (kuvio 2). Perusteen avulla on pyritty kuvaamaan alueen edullisuutta yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen näkökulmasta. Lisäksi on otettu huomioon maisema-arvoja, mikä perustuu myös yleiskaavan vaatimukseen maiseman vaalimisesta. Edullisuusvyöhykkeet on muodostettu siten Nurmijärvellä yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja maisema-arvojen perusteella. (Pihala & Junntila 2019, 21.)

MAISEMA				
	ei maisema-arvoja	paikallisia maisema-arvoja	valtakunnallisia (RKY 2009) maisema-arvoja	
Y H D Y S K U N T A R A K E N N E	alle 500 m maantiestä ja alle 3 km koulusta tai kylän keskipisteestä	1	5	6
	alle 500 m maantiestä ja alle 5 km Kirkonkylästä	3	5	6
	alle 500 m maantiestä ja yli 3 km koulusta tai kylän keskipisteestä, yli 5 km Kirkonkylästä	4	5	6
	alle 500 m maantiestä ja alle 3 km koulusta tai kylän keskipisteestä-moottoritien länsipuoli	2	5	6
	yli 500 m maantiestä	5	5	6
	Maa-ainesten ottoalueet ja suot	7	7	7

Kuvio 2. Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisperiaatteet esimerkki (Pihala & Junntila 2019, 21)

Edullisuusvyöhykkeille on lisäksi määritelty alueiden erilaisuuden huomioiva pinta-alan muuntokerroin. Rakentamismahdollisuus määräytyy mitoitusaulukon avulla emätilalle. Muodostettavat rajat muodostetaan kunkin suunnittelualueen

lähtökohtien mukaan. Suunnittelualueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärän tulee olla perusteltua, esimerkiksi väestönkehityksen kannalta. (Pihala & Junttila 2019, 23.)

6.5 Valkeakoski

Valkeakoskella käytössä on mitoituslaskelma eli rakennusoikeuslaskelma. Laskelmalla määritellään jäljellä oleva rantarakennusoikeus rakennuspaikkojen lukumäärän osalta tiloittain. Poikkileikkausajankohtana käytetään 1.7.1959 mukaista tilajakoa. Valkeakoskella käytetään myös vyöhykejakoa siten, että vallitsevat ympäristöarvot tulee huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun ohella. Tavoitteena on estää rantojen ja vesistön yli rasittaminen sekä jättää riittävästi virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa vapaaksi rakentamisesta. (Valkeakoski 2024, 2–4.)

Rakennusoikeuslaskelmalla määritellään rantarakentamisen määrä ja laskelmasta ilmenee mitoitukseen ja muunnettuun rantaviivaan eli mitoitusrantaviivaan perustuva rakennuspaikkojen määrä. Mitoitus perustuu kaavoittajan määrittelemiin mitoitusperiaatteisiin, jotka kaupunki on hyväksynyt. Maisemaekologinen selvitys määrittelee maiseman ja luonnon sietokyvyn rakentamiselle. (Valkeakoski 2024, 5.)

Valkeakoskella rakennusoikeuden määrittelyn perustaksi käytetään myös korkeimman hallinto-oikeuden lausumaa (KHO 2013:91), jonka mukaan rantakaavojen uusien rakennuspaikkojen tulee määrän osalta perustua ympäristöarvot huomioivaan vyöhykejakoon. Mitoitusvyöhykkeiden avulla saadaan selville, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan luoda jokaista muunnettua rantaviivakilometriä kohti. (Valkeakoski 2024, 4.)

Rakennusoikeuden mitoituksessa pyritään niin sanotun muunnetun rantaviivan avulla sovittamaan rakentamisen määrä huomioimaan alueen luonnonolot, vesistön sietokyky ja ottamaan erityisesti huomioon vastarannan läheisyys kapei-

den vesistönsien kohdalla rannoilla ja kannaksilla sekä niemillä, joissa ei välttämättä pystytä sijoittamaan rakennusta riittävän kauas rantaviivasta (KHO 2013:91.)

6.6 Vihti

Vihdin kunnasta valtaosa on suunnittelematonta aluetta, asemakaavoitettuja taa-jamia on neljä ja lisäksi on oikeusvaikutteisia yleiskaava-alueita sekä noin 15 voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Vuonna 2020 Vihdin kunnanvaltuusto käsiteli kunnan tavoitteita liittyen hajarakentamiseen liittyvästä ohjaamisesta. Ohjaavat periaatteet sisälsivät myös hajarakennusoikeuden määrittelyn päivityksen ja aikaisemman mitoituseriaatteen rakennuspaikan etäisyydestä kunnan palveluverkosta poistamisen rakennuspaikan kriteerien määrittelystä. Samalla haluttiin helpottaa vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakinaisen asumisen asunnoiksi kaikin mahdollisin kunnalliseen päätöksentekoon kuuluvin keinoin. Muutoksen taustalla oli Kuntaliiton 2019 laatima selvitys emätilaperiaatteen käytöstä kaavoituksessa, Vihdin tapaustutkimus diplomityö sekä keväällä 2020 ulkoisella konsultilla teetetty selvitys hajarakentamisen mahdollisuuksista Vihdin kunnassa. (Vihti 2021, 5–8.)

Laadittujen selvitysten ja erilaisten työpajojen jälkeen Vihdissä päädyttiin neljään eri vaihtoehtoon uusiksi maaseuturakentamisen periaatteiksi. Vaihtoehtoina olivat jatkaa nykyisellä mallilla, muuttaa poikkileikkausajankohtaa, nykyinen mitoituseriaasteikko uusin edellytyksin tai jokin muu vaihtoehto, esimerkiksi edellisten yhdistelmä. Lopulta vihtiläiset päätyivät vaihtoehtojen yhdistelmään. (Vihti 2021, 11.)

Uudet maaseuturakentamisen periaatteet Vihdissä pohjautuvat mitoitukseltaan käytössä olleeseen Otalampi – Härkälä ym. kylien osayleiskaavan mitoitukseen. Tämä mitoituseriaaste on testattu oikeusasteissa osayleiskaavan mukana ja on siksi oikeudellinen pohja. Kyseisessä osayleiskaavassa käytössä oli kolme mitoituksen edullisuusvyöhykettä, jotka perustuivat etäisyyksiin kauppaan tai kouluun. Ongelmalliseksi edullisuusvyöhykkeiden käyttö muodostuu pelkästään perustuen pal-

veluverkkoihin, koska jossain tilanteissa palveluverkkoa voidaan joutua tarkastelemaan tai tehostamaan. Vihdissä päätettiin uudistaa vyöhykkeiden kriteereitä ja lisäksi otettiin käyttöön poikkileikkausajankohdaksi vuosi 2000 suunnittelutarvealueille. (Vihti 2021, 12.)

Uuden ehdotetun mitoituksen vaikutus parantaa rakentamismahdollisuuksia niissä kylissä, joissa ei ole enää nykyään koulua, mutta jotka on osoitettu Vihdin strategisessa yleiskaavassa osayleiskaavoitettaviksi alueiksi. Lisäksi muodostuu myös lisää teoreettisia rakentamismahdollisuuksia asemakaava-alueiden lievealuille ranta-asemakaavojen lievealueiden sisältyessä 1. edullisuusvyöhykkeeseen. Lupaharkinnan painoarvo siirtyy muutoksen myötä suunnittelullisempaan suuntaan ja harkinnassa huomioidaan aikaisempaa paremmin yhdyskuntarakenteen, liikenneturvallisuuden ja maisemaan liittyvät seikat. (Vihti 2021, 15.)

7 NAANTALIN MITOITUSMENETELMÄ

7.1 Mitoituksen lähtökohdat Naantalissa

Kuntaliiton tilaamassa Pihalan ja Junttilan laatimassa selvitystyössä ”Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate” tarkastellaan emätilaperiaatetta kylien ja maaseutualueiden kaavoituksen näkökulmasta, eikä siinä tehdä tarkastelua ranta-alueiden kaavoituksen tai poikkeamisten osalta. Selvityksessä todettaankin, että rantojen osalta tarkastelu tulee tehdä ranta-alueiden erityisiä sisältövaatimuksia huomioiden ja käyttämällä muunnettua rantaviivaa. (Pihala & Junttila 2019, 6.) Muunnettua rantaviivaa mitoituslaskennassaan käyttää myös tässä opinnäytetyössä aiemmin mainittu Valkeakosken kaupunki.

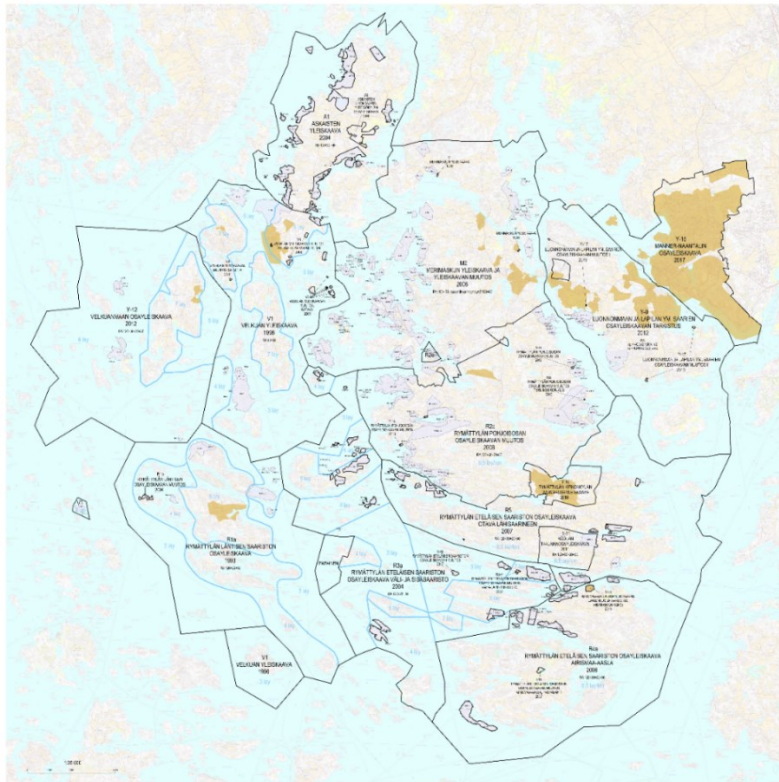
Naantalissa on osayleiskaavoissa runsaasti mitoitusta uutta rakentamista varten ja kehityskuvassa 2035 onkin saarten kehittämiseksi ja mitoitukselle asetettu tavoitteeksi 900 asukasta (noin 16 % rakennemallin asetetusta väestönkasvutavoitteesta). Väestönkehitystrendi on ollut kuitenkin vähenevä viimeisen 10 vuoden ajan ja tästä syystä taajamien ja kylien kehittäminen onkin tärkeä keino lisäämään saarten vetovoimaa. Saariston yleiskaavoja tullaankin päivittämään tarvittavin osin tukemaan kyläkeskusten elinvoimaa ja merellisten rakennuspaikkojen synnyttämiseksi. (Naantali 2023, 15.)

Vuonna 2023 Naantalissa haettiin poikkeamislupia yli 30 kappaletta. Poikkeamisluvan päätöksen valmistelussa on huomioitava MRL:n tavoitteet rakennetun ympäristön, luonnonsuojelun, kulttuuriympäristön ja muiden vaikutusten suhteen. Uusia rakennuspaikkoja mitoitetaan kaavoituksen periaatteiden mukaan huomioiden, ettei poikkeusluvalla voida sallia yhtä tehokasta rakentamista ja poikkeamispäätöksen jälkeen on jäätävä ns. varovaisuusperiaatteen mukaisesti kaavoitusvaraa. Mikäli emätila on käyttänyt jo laskennallisen rakennusoikeutensa, lisää ei voida myöntää poikkeamisluvallakaan tai voida sallia kaavan vastaista rakentamista. Voimassa jo olevien ranta-asemakaavojen lisärakennusoikeutta tarkastellaan verraten koko kaavakokonaisuuteen, koska poikkeaminen yhden osalta voi johtaa vastaavaan menettelyyn muiden kohdalla. Ensisijaisesti lisärakennusoikeutta tulisi tarkastella ranta-asemakaavamuutoksen kautta. (Keva 2024.) Emätilan ranta-alueille poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut tilat

ja rakennuspaikat vähentävät jäljellä olevia emätilan rakennuspaikkojen lukumäärää. Toisaalta kaikkia rakennuspaikkoja ei voida toteuttaa poikkeamispäätöksillä, koska on jätettävä myös suunnittelumahdollisuuksia kaavoitukselle. (Häliseva-Soila ym. 2006, 4, 15.)

7.2 Naantalin yleiskaavamitoitus

Naantalin voimassa oleviin yleiskaavoihin (kuvio 3) liittyy jonkun verran haasteita johtuen muun muassa Naantaliin liitettyjen liitoskuntien erilaisista käytännöistä, saariston antamasta omaleimaisuudesta ja runsaasta vapaa-ajanasumisesta. Lisäksi asumisen ja vapaa-ajanasumisen vaatimukset ovat muuttuneet huomattavasti vanhimpien yleiskaavojen laadinnan jälkeen ja kaavojen määräykset eivät vastaa täysin tämän päivän rakentamisen tarpeita. Esimerkiksi Velkuan yleiskaava vuodelta 1996 sallii rakentaa vain 80 m² loma-asunnon ja 25 m² saunan. Velkuan yleiskaava on myös epäsuhtainen verrattuna liitoskunnista Merimaskun yleiskaavaan ja yleiskaavamuutokseen vuodelta 2006, joka sallii rakentaa jopa 180 m² loma-asunnon, 30 m² saunan ja talousrakennuksia 50 kerros-m² edestä.



Kuvio 3. Naantalin yleiskaavaindeksikartta

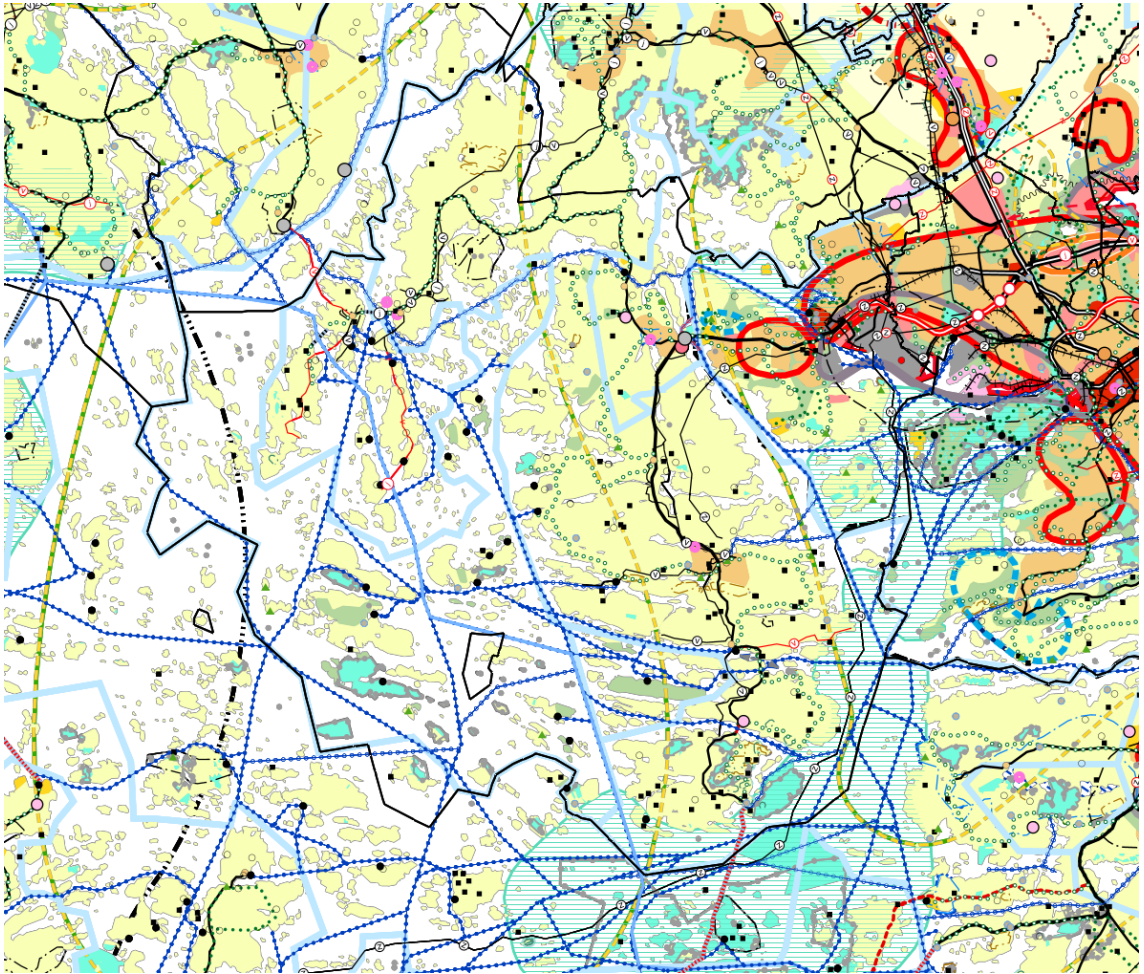
Suunnittelutarvealueiden huomioiminen on myös tärkeää mitoitustarkastelun yhteydessä. MRL 16 § mukaan kuntien alueilla on lain nojalla suunnittelutarvealueita, joilla on odotettavissa yhdyskuntakehityksen, erityisten ympäristöarvojen tai mahdollisten ympäristöhaittojen vuoksi tarvetta maankäytön suunnitteluun. Suunnittelutarvealuerajaukset voivat olla voimassa enintään 10 vuotta, koska raja- ja alue voi aiheuttaa todellisia rajoituksia verrattuna tavalliseen haja-asutuksen aiheuttamiin rajoituksiin esimerkiksi rakentamisen suhteen. Samasta syystä aluerajauksille tulee esittää perustelut. Edellä mainitut edellytykset määrittelevät suunnittelutarvealueilla lupaharkinnan. Lupaharkinta toteutetaan parhaimmillaan monialaisen asiantuntijuuden kautta, jossa on edustettuna luonto- ja kulttuuriarvot sekä kunnan maankäytön strategiset linjaukset mahdollisten edullisuusvyöhyketarkastelujen perusteella alueiltaan erilaistuvassa kunnassa. Suunnittelutarvealue ei voi kuitenkaan toimia käytännössä kieltona rakentaa, vaan rakentamista suunnittelutarvealueilla ohjataan valinnan perustelujen pohjalta. Maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti määräysten ja rajoitusten kohdalla samalla täyttäen kohtuullisuuden vaatimukset. (Kuntaliitto 2024.)

Rannoille ei voi rakentaa, mikäli sillä ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 1999/132 § 10:72). Yleiskaavoituksella pyritäänkin vastaamaan kuntien erityiskysymyksiin, kuten kylien kehittämiseen tai kunnan rantojen käytön periaatteisiin ja rantarakentamisen ohjaukseen. Sen avulla voidaan myös ohjata niiden alueiden käyttöä, joille ei tulla laatimaan asemakaavaa, esimerkiksi maaseudun maisema-alueilla. (Ympäristöministeriö 2006.)

7.3 Maakuntakaavoitus ohjaa yleiskaavoitusta Naantalissa

Alueiden käyttöä maakunnassa tai osissa sitä ohjaa yleispiirteinen maakuntakaava. MRL asettaa maakuntakaavan laadinnan kehykset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat sisältöä sekä kaavaprosesseja. Maakunnan liitto vastaa maakuntakaavan laatimisesta esittäen kaavan kartalla kaavamerkintöjen ja -määräyksien avulla. Maakuntakaavaan liittyy myös kaavaselostus, jossa esitetään kaavaan liittyvät tavoitteet, vaikutukset ja muut mahdollisesti tarpeelliset

tiedot. Maakuntakaava voi olla kokonismaakuntakaava tai vaiheittainen tietyn aihekokonaisuuden käsittelevä kaava. (Varsinais-Suomen liitto 2024a.)



Kuvio 4. Naantalin kaupungin alueella voimassa oleva maakuntakaava lokakuussa 2024 (Naantali Tieracity © Esri 2024)

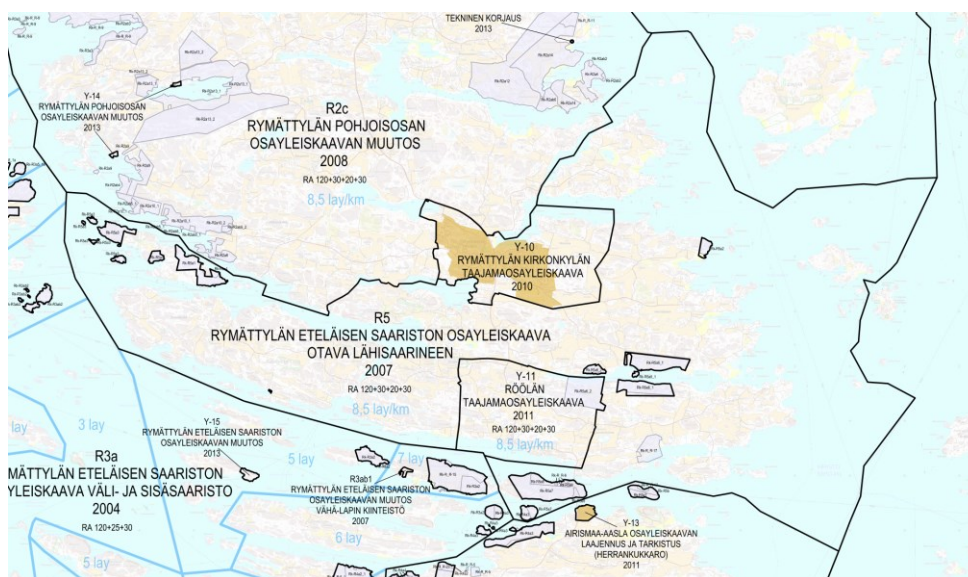
Naantali kuuluu Turun kaupunkiseudun maakuntakaava-alueeseen (kuvio 4). Muut alueeseen kuuluvat kunnat ovat Lieto, Raisio, Turku, Kaarina, Rusko ja Paimio. Voimassa oleva maakuntakaava on aikanaan korvannut aiemmat seutukaavat ja se on hyväksytty Ympäristöministeriössä 23.8.2004 muutamaa erityisaluetta lukuun ottamatta. Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto on päättänyt käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan päivitystyön vuosina 2022–23 tehdyn ajantasaisuus arvioinnin jälkeen. (Varsinais-Suomen liitto 2024c.)

7.4 Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen

Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaavan (kuvio 5), Otava lähisaarineen eli Yk-R5 osayleiskaava-alueen mitoitusperusteet ovat silloisen Rymättylän kunnantaluuston vuonna 1994 hyväksymät. Tällöin mitoitusperusteita on kuitenkin täydennetty Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, nykyisen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, lausunnon takia alle yhden hehtaarin kokoisten saarten osalta. Kaavassa ohjeena mitoitukselle on käytetty voimassa ollutta Varsinais-Suomen seutukaavaa (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 16.) Alue rajoittuu Otava saaren eteläosiin, lännessä Ruotsalaistenaukkoon, idässä Airistoon, käsittäen Saloluodon ja Okalan, pois lukien Röölän taajamaosayleiskaava-alueen.

Ranta-asemakaava- ja asemakaava-alueilla osayleiskaava ei ole voimassa. Niiden alueita ja rantoja lasketa mukaan laskettaessa osayleiskaava-alueelle tuleviin rakennusoikeuksiin. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 16.)

Rantarakentamisoikeuden laskemiseen käytetään rantaviivan pituutta ja poikkeileikkausvuotena 1969 kiinteistöjaon mukaisia emätiloja. Mikäli rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä, se jaetaan emäkiinteistöille ja siitä muodostuneille nykyisille kiinteistöille rantaviivan pituuden ja jo käytetyn rakennusoikeuden mukaan. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 16.)



Kuvio 5. Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen - alue Naantalin yleiskaavaindeksissä

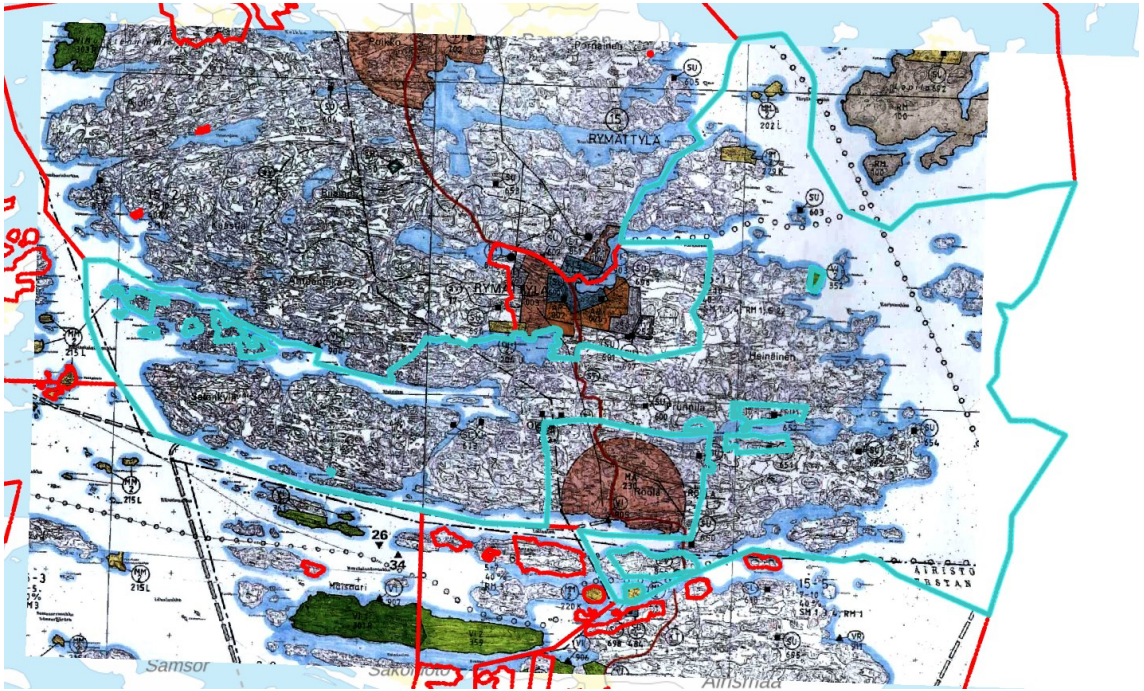
Mitoituslaskennassa yhden loma-asuntoyksikön eli lay:n muodostaa omarantainen alle 100 metrin etäisyydellä oleva loma-asunto, asuinrakennus tai niiden rakennuspaikaksi muodostettu kiinteistö. Noin 100 metriä rantaviivasta alkava rakentaminen tulkitaan ns. kuivan maan rakentamiseksi. Tällainen kuivan maan rakennus kuluttaa rakennusoikeutta 0.66 lay. Lopullinen tulkinta riippuu rakennuspaikan, rannan ja maaston muiden muotojen perusteella. Yk-R5:n alueella rantarakennusoikeus on 8,5 lay rantaviivakilometriä kohden. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 16.)

Myös saarissa rantarakennusoikeus lasketaan periaatteella 8,5 lay/km. Mitoitusrantaviivan pituuteen vaikuttaa myös saarten koko saaren ollessa 150 metriä tai kapeampi. Saaren ollessa leveydeltään 100–150 metriä, mitoitusrantaviiva saadaan kertomalla 0.75:lla murtoviiva (50 m), joka saadaan kartalta mitatusta rantaviivasta. Mikäli saari on 50–100 metriä leveä kertoimena käytetään 0.50, saaren ollessa alle 50 metriä leveä sille ei tulkita olevan mitoitusrantaviivaa lainkaan ja silloin sen rakennusoikeus on 0 lay. Alle 50 metriä leveille jo rakennetuille saarille osoitetaan rakennusoikeudeksi 60 k-m², eikä saarta saa maanmittaustoimiuksella jakaa yhtä useammaksi rakennuspaikaksi. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 16.)

Mitoitukseen vaikuttaa myös, mikäli rakennuspaikka on yhteisrantainen eli omaa rantaa ei ole, silloin voidaan rakentaa 1.5 kertaisesti mitä omarantaiselle rakennuspaikalle olisi mahdollista rakentaa. Lomakylissä rakennusoikeus on kaksinkertainen verrattuna omarantaiseen rakennuspaikkaan. Rakennusoikeus voi myös vähentyä perusmitoituksesta maisema- ja luontoarvojen vuoksi tai mikäli alue ei sovellu rakentamiseen. Luonnollisestikaan suojelualueille ei voida rakentamista osoittaa ja erityisiä maisema- ja luontoarvoja omaaville alueille määritellään pienempi rantarakennusoikeus. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 16–17.)

Mitoituksen perusteena käytetään mitoitusrantaviivaa, joka mitataan 1:10 000 maastokartalta käyttäen 50 metrin murtoviivaa. Jo aiemmin mainittujen alennuskertoimien (saaren koko) lisäksi jyrkännerannalle, rakennuskelvottomalle rannalle ja vastarannan ollessa alle 100 metrin etäisyydessä, on alennuskerroin 0.50. Näillä toimenpiteillä saatu mitoitusrantaviiva on käytännössä se rantaviivan

pituus, jolla voidaan rakentaa ja kaavalla rakentamista osoittaa. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 17.)



Kuvio 6. Nykyinen Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen alue vuoden 1993 Varsinais-Suomen seutukaavassa turkoosilla rajattuna

Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen (kuvio 6) on laadittu voimassa olleiden seutukaavojen aluevaraukset huomioon ottaen. Yleiskaavan laadinnan aikana on ollut voimassa yksi ranta-asetus. Tavoitteena on ollut merenranta-alueiden kokonaisvaltainen tarkastelu osoittaen uusia aluevarauksia loma-asunnoille huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Lisäksi on pyritty jättämään rannoille myös muille toiminnoille riittävästi vapaata tilaa. Kaavoitetut suojeluvaraukset noudattavat pääsääntöisesti seutukaavan aluevarauksia. Erityisesti on huomiota kiinnitetty pienten saarten luonnonsuojellisiin arvoihin. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 18.)

Ranta-alueen takaraja on vähintään 100 metrin ja enintään noin 300 metrin päässä rantaviivasta. Rakentamisen on oltava tulkittavissa niin, että se tukeutuu

rantaan ja muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden. Rakentamisessa on otettava myös huomioon maaston muodot eli mereltä näkyvä rantamaisema on tulokittava ranta-alueeksi. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 18.)

Rakennusoikeus haja-asutusalueille eli alueille, joilla ei ole rantaa tai kuulu kylä-alueeseen, määritellään rakennusoikeus kiinteistöjen pinta-alojen mukaisesti kaavalle hyväksytyjen mitoitusperiaatteiden mukaan. Haja-asutusalueen eli ns. kuivanmaan rakennusoikeudet Yk-R5 osayleiskaava-alueella antavat kiinteistöittäin rakennusoikeuden sitä varten laaditun taulukon mukaisesti (ks. taulukko1).

Taulukko 1. Kuivanmaan rakennusoikeus kiinteistöiden pinta-alan mukaan

kiinteistön pa	rakennuspaikkoja
5 ha	1
10 ha	2
20 ha	3
+ 15 ha	+ 1 / 15 ha

Kaavamainen rakennusoikeuden osoittaminen saattaisi edellä mainituin perusteinkin johtaa liialliseen rakentamisen hajanaisuuteen, siksi laskennallinen kaavalle osoittamaton rakennusoikeus on joustavampi ratkaisu. (AIRIX Ympäristö Oy 2007, 19.)

7.5 Ranta-asemakaavoitus

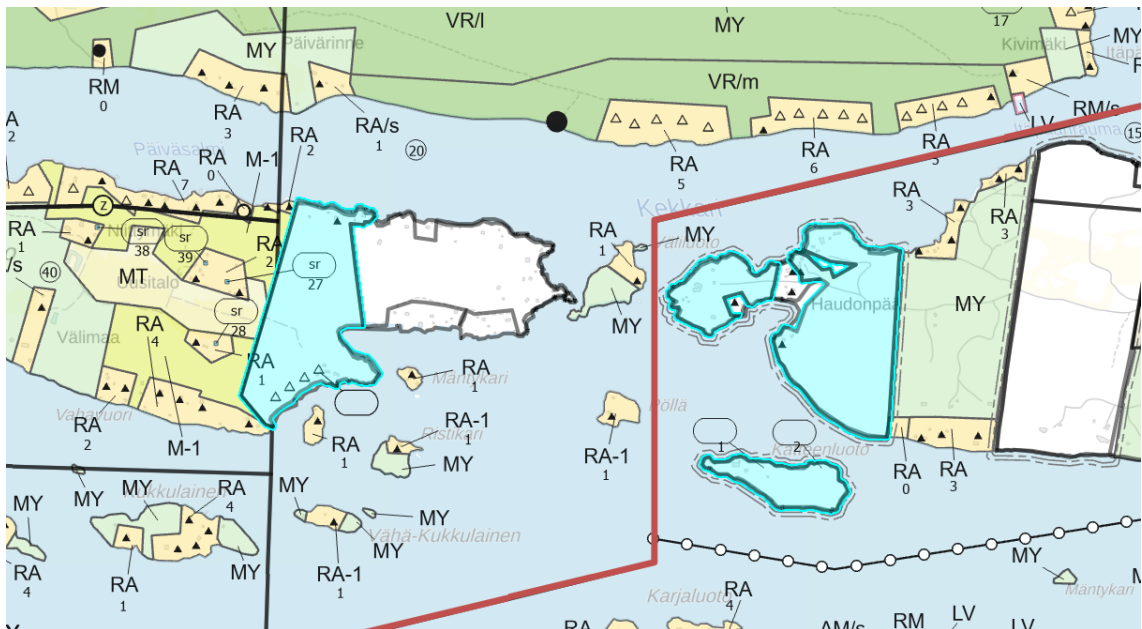
Naantalin osalta on tärkeää myös erottaa ranta-alueiden mitoitusvyöhykkeet ja haja-asutusalueiden, osayleiskaavoihin tehdyt saarten kehittämistä tukevat mitoitukset, emätilaperiaatteet toisistaan. Lisäksi tulee huomioida etenkin asemakaava-alueiden tai kaavoitettavaksi tulevien alueiden läheisyydessä sijaitsevien maa-alueiden kohdalla edullisuusvyöhykkeet. (Keva 2024.)

Ranta-asemakaavoitusta varten varattavan alueen katsotaan olevan ranta-alue, kun se ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentamisen toiminnot vaikuttavat vesistöön. Myös tilanteissa, joissa katsotaan rakentamisen tukeutuvan rantaan, vaikka suoraa näkyvyyttä vesistöön ei ole, rakennuspaikan katsotaan olevan ranta-alueella. Laki ei määrittele ranta-alueen leveyttä, mutta

yleisesti sen on arvioitu olevan vähintään 200 metriä ja avoimilla alueilla tai rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla. Lähinnä rantaa sijaitsee rantavyöhyke, joka on noin 100 metriä rantaviivasta sisämaahan. (Haliseva-Soila ym. 2006, 5.)

7.5.1 Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Hämmärön kylä sijaitsee Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaavojen Väli- ja sisäsaaristo sekä Airismaa-Aasla osayleiskaavojen raja-alueella (kuvio 7). Kyseiselle alueelle on vahvistettu Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, Rk-R-5, vuonna 2011. Kyseinen Rk-R-5 ranta-asemakaava on moniosainen ja käsittää tilat Haudonpää 529-499-1-16, Kotiranta 529-499-2-27 ja Länsitalo 529-499-8-0. Alueella ei ole vakituista asutusta tai työpaikkoja. Rymättylän kirkonkylä sijaitsee palveluineen noin 10 kilometrin päässä. Ranta-asemakaavan laatimisen aloitteen ovatkin tehneet kyseisten tilojen maanomistajat ja myös naapurituloille tarjottiin mahdollisuutta tilojen kaavoittamiseen. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 4.)



Kuvio 7. Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, Rk-R-5, sijoittuu kahden yleiskaavan alueelle (Naantali Tieracity © Esri 2024)

Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos alue kuuluu itäosiintaan Airismaan alueeseen, joka on maakuntakaavassa kaavoitettu loma-asuntorakentamisen mitoitusvyöhykkeeksi. Airismaan alueen mitoitusnormi on 7–10 lay rantaviivakilometriä kohden. Läntisessä osassa sijaitseva osa Sakoluodosta sen sijaan kuuluu väli- ja sisäsaariston osayleiskaava-alueen mitoitusvyöhykkeeseen, jossa mitoitus on seutukaavassa määritelty 5–7 lay/km. Molemmilla alueilla on vapaan rannan osuus määritelty 40 %. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 3.)

Hämmärön lähialueilla on kaavamuutoksen aikana ollut voimassa jo muutamia ranta-asemakaavoja. Sakoluodon itäpäässä on voimassa vuonna 1983 vahvistettu Hämmärön rantakaava, johon on tullut muutos vuonna 1992 ja vuonna 1994 vahvistettu Hämmärön kylän länsipuolella sijaitseva Myllyniemi rantakaava ja rantakaavan muutos. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 3–4.)

Rantakaavan laadintaa varten on tehtävä myös muita taustaselvityksiä. On selvitettävä, millainen rakennusjärjestys alueella on voimassa, kohdistuuko alueelle rakennuskieltoja, ketkä ovat alueen maanomistajia ja onko alueella vakituista asutusta tai työpaikkoja. Lisäksi on oltava selvitys alueen rakennuskannasta. Suojellut kohteet, luonto- ja ympäristöarvot selvitetään. Kaavan laadinnan pohjaksi on oltava myös riittävän ajantasainen pohjakartta ja kaava sidotaan kiinteistörekisterikarttaan. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 5–6.)

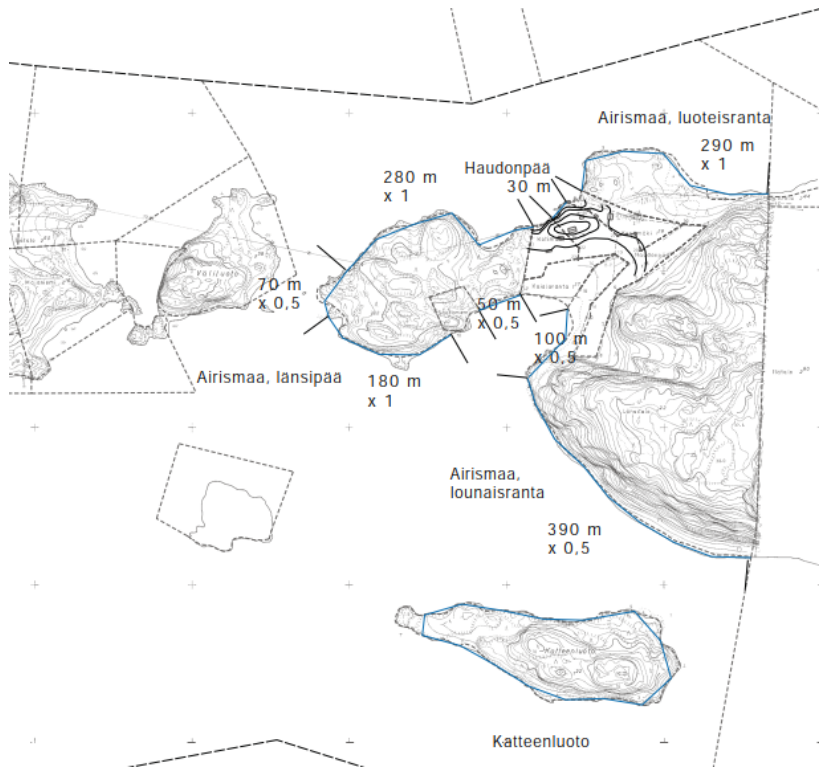
7.5.2 Kaavan laadinnan tavoitteet

Laadittavan ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena oli laatia Haudonpään tilalle kaavamuutos, jolla tilan rakennuspaikka osoitetaan ympärivuotiseen asumiseen. Kotirannan tilalle laadittavassa ensimmäisessä ranta-asemakaavassa tila osoitetaan loma-asunnon rakennuspaikaksi voimassa olevan käytännön mukaisesti. Länsitalon tilan ranta-asemakaavoissa loma-asunnon rakennuspaikkoja yhdistetään ja siirretään, jolloin Sakoluodossa ja Katteenluodossa sijaitsevilta alueilta vähennetään rakennuspaikkoja ja osalle rakennuspaikoista voidaan näin osoittaa isompi rakennusoikeus. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 6.)

7.5.3 Mitoitus ja emätilatarkastelu, selvitykset

Mitoituksen lähtökohtana on aluetta ympäröivä osayleiskaavamitoitus, joka on hyväksytty kahdessa vaiheessa, länsiosa vuonna 2004 ja itäpuolisko vuonna 2006. Länsiosan Sakoluodon alueelle on vahvistettu tuolloin mitoitusnormi 6 lay rantaviivakilometrille Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava, Väli- ja sisäsaaristo mukaisesti ja itäpuoliskon Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava, Airismaa-Aasla alueella Airismaan ja Katteenluodon mitoitusnormiksi on vahvistettu 8,5 lay rantaviivakilometrille. Kuitenkin alueella 1-5 hehtaarin kokoisille saarille on vahvistettu mitoitukseksi 1 ha/rakennuspaikka ja Katteenluodon pinta-alan ollessa 2,75 ha, rakennusoikeudeksi muodostuu 2 lay. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 6.)

Kaavamuutoksen mitoitusperusteena toimii ranta-asemakaava ja lisäksi rakennusoikeus on osayleiskaavojen mitoitusperusteiden mukainen. Emätilatarkastelussa Länsitalon tilan 529-499-8-0 emätila on Länsitalo 705-413-1-15, joka on rekisteröity 16.2.1962. Länsitalon emätilasta on rekisteröinnin jälkeen lohottu viisi tilaa, joista yksi on saari, kolme kalantutkimuslaitoksen osia ja yksi rakennuspaikka. Kotirannan tila 529-499-2-27 on emätila 705-413-2-27, joka on rekisteröity 13.6.1959 kuin myös Haudonpään tila 529-499-1-16 on emätila 705-413-1-16, joka on rekisteröity 2.4.1963. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 7.)



Kuvio 8. Ote mitoitusrantaviivan laskentaa käytetystä pohjakartasta (AIRIX Ympäristö Oy 2011, Liite 4)

Perusteena mitoitukselle on käytetty mitoitusrantaviivaa, joka on mitattu pohjakartalta 50 metrin murtoviivalla (kuvio 8). Menettelyllä on karsittu pois osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista. Mitoitusrantaviivan laskennassa on käytetty samoja alennuskertoimia kuin Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaavassa. Alennuskertoimet ovat niemen tai saaren ollessa leveydeltään 50–100 metriä kerroin 0.5, leveys alle 50 metriä 0, eli mitoitusrantaviivaa. Lisäksi alennuskertoimia ovat jyrkänrannalle 0.5, rakennuskelvoton ranta 0.5 ja mikäli vastaranta on alle 100 metrin etäisyydellä on alennuskerroin 0.5. Mitoitusrantaviivaa 50 metrin murtoviivalla mitattuna Länsitalon emätilalla on 3035 metriä, todellinen rantaviiva on 4610 metriä, joten tässä tapauksessa ero on varsin suuri. Mitoitusrantaviivan pituudet koottaan rannanosittain mitoitustaulukkoon ja ne kerrotaan osayleiskaavojen mitoitusnormeilla. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 7.)

Länsitalon tilan mitoituksiksi saadaan mitoitusrantaviivan pituuden ja osayleiskaavan mitoitusnormien perusteella 26,5 lay. Saadusta summasta vähennetään jo rakennetut lomarakennuspaikat sekä kalatalouslaitoksen rakennuspaikka yh-

teensä 3 lay. Länsitalon tilalle jää jäljelle siten 23,5 lay. Jäljellä oleva rakennusoikeus jakautuu vielä Airismaalle ja Katteenluotoon yhteensä 20,8 lay ja Sakoluotoon 2,7 lay. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on Airismaalla ja Katteenluodossa 200 k-m² ja Sakoluodossa 175 k-m². Näillä tiedoilla saadaan Länsitalon tilan rakennusoikeus, joka on 20,8 lay x 200 k-m² + 2,7 lay x 175 k-m² yhteensä 4632,5 k-m². Voimassa olleissa ranta-asemakaavoissa Länsitalon tilalle on osoitettu 23 omarantaista ja 4 kuivanmaan rakennuspaikkaa eli hieman enemmän kuin tämän mitoituslaskelman mukaiset rakennusoikeudet. Kaavamuutoksella osoitetaan yhdeksän jo rakennettua rakennuspaikkaa ja 11 uutta eli yhteensä 20 rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaava muutoksen laskennallinen lay jää selvästi alle osayleiskaavojen mukaisten 23,5 lay, joten pyöristetään Länsitalon tilan kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus 4650 k-m² ja samalla perustellaan rakennusoikeus yhteiskäyttöiselle uimarannalle 50 k-m² ja venesataman rakennusoikeus 100 k-m². (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 8–9.)

Haudonpään tilan rakennuspaikka osoitetaan ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkana aiemman käyttönsä mukaisesti. Kotirannan tila sen sijaan osoitetaan loma-asumisen rakennuspaikkana. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 9.)

7.5.4 Ranta-asemakaavan muutos, perustelut ja vaikutus alueeseen

Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutoksen avulla voidaan osoittaa tilojen maksimaalinen rakennusoikeus. Aikaisempiin kaavoihin verrattuna rakennuspaikkojen määrä on vähentynyt, mutta muutamille rakennuspaikoille sallitaan suurempi rakennusoikeus. Myös vapaan rannan määrää on kasvatettu aiemmasta. Rakentamisen alueille on huomioitu maaston muodot mahdollisimman yhtenäisinä. Tämän takia rakennuspaikat eivät sijaitse täysin yhtenäisesti, mutta maisemallisesti merkittävät rantakalliorinteet on voitu jättää näin rakentamisen ulkopuolelle. Kaava tukee myös jonkin verran alueen taloudellista kasvua, elinkeinoja ja työllisyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Lisäksi rakentamisalueiden läheisyyteen on jätetty riittävästi rakentamisesta vapaata aluetta luonnonperintöä ja virkistystä varten. Maakuntakaavan Hämmärön vene- ja palvelusatama on osoitettu kaavassa. Kaava on laadittu suhteessa ympäröivien alueiden osayleiskaavoihin, eikä sillä ole vaikutusta aiemmin

kaavoitettuihin ranta-asemakaavoihin. Maankäytön kannalta alueelle on osoitettu erilaisia loma-asuntojen korttelialueita, yhteiskäyttöinen uimaranta-alue saunoineen ja erillispientalojen korttelialue Haudonpään tilalle. Kaavaan on osoitettu myös maa- ja metsätalousalueita, myös sellaisia, joilla on erityisiä ympäristöllisiä arvoja. Suojelua vaativat kohteet on huomioitu ja liikenne sekä maalla, että merellä. Palveluille kaavassa ei ole aluevarauksi, lähimmät kauppa- ym. palvelut löytyvät Röölästä ja Rymättylän kirkonkylältä. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 9–13.)

Kaavan toteuttaminen tuo alueelle vähitellen uusia loma-asuntoja, mutta rakentamisen ja loma-asumisen vaikutukset eivät ole ympäristölle merkittäviä. Koska kaavamuutos vähentää rakennuspaikkojen määrää, myös mökkiveneily vähenee ratkaisun myötä. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu siten, ettei ne haittaa jo olemassa olevia naapuritiloja. Käyttäessään Röölään ja Rymättylän kirkonkylän palveluita loma-asukkaat vaikuttavat positiivisesti alueen palveluihin ja niiden kehittymiseen. (AIRIX Ympäristö Oy 2011, 13–14.)

8 YHDENVERTAISUUDEN TOTEUTUMINEN

Emätilaperiaate menetelmän keskeinen tavoite on rakentamisen sijoittumisen ohjaaminen siten, että samassa asemassa olevia maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Samalla menetelmän avulla huomioidaan yhdyskuntarakenteen ja -toimintojen järkevä kehittäminen sekä ympäristöarvot. (Pihala & Junntila 2019, 3.) Kaavoituksen tavoitteena on toisaalta rakennuslupakäsittelyn helpottuminen ja poikkeamislupien tarvittavan määrän väheneminen (Maskun kunta 2015, 2).

Hyvän hallinnon keskeinen lähtökohta ja kulmakivi on kansalaisten yhdenvertainen kohtelu. Käsityksen taustalla on perustuslain 6 §:n 1 momentin vaatimus ihmisten olemisesta yhdenvertaisia lain edessä. (HE 139/2022, 291.) Lisäksi perustuslain 15 § takaa, että jokaisen omaisuus on turvattu (Perustuslaki 1999/731 § 2:15). Viranomaisella on myös velvollisuus selvittää tarkasteltavana olevan asian taustat hankkimalla tarpeelliset tiedot ja selvitykset ratkaisun tekemiseksi. Hallintolaki edellyttää viranomaisia kohtelemaan hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja käyttämään toimivaltaansa ainoastaan lain hyväksymiin tarkoituksiin. Viranomaisten toimien tulee olla puolueettomia ja oikeasuhteisia päätösten päämäärät huomioon ottaen. (Hallintolaki 2003/434 § 2:6, 6:31.)

Mikäli maanomistaja voi käyttää omistamaansa maata maa- ja metsätalouteen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen, voidaan katsoa, että hänelle toteutuu oikeus käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain kaavan mukaiset vaatimukset voivat olla myös peruste rajoittaa rakentamista. Mikäli kaavassa ei voida sallia lainkaan rakentamista maanomistajan jollain alueella, on pääsääntöisesti osoitettava mahdollisuus rakentaa jonnekin muualle. (Ympäristöministeriö 2012, 86.)

Rantaviivan pituuden huomioiminen rantojen kaavoituksessa lisää maanomistajien ja siten myös emätilojen tasapuolista kohtelua. Mitoituslaskelmissa käytetäänkin vakiintuneesti käsitettä muunnettu rantaviiva eli mitoitusrantaviiva. (Hali-seva-Soila ym. 2006, 16.)

Emätilatarkastelusta ei ole lainsäädännössä minkäänlaista mainintaa, mutta sen perusteella voidaan rajoittaa rakentamista. Uuden kiinteistön ostaminen ei lisää rakennusoikeutta, vaikka alue olisi rakentamaton, mikäli rakennusoikeus on jo käytössä. Maa- ja metsätaloustuottajan keskusliitto pitää tilannetta kestäättömänä. Yhdenvertaisuusperiaatteen tavoitteena on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, mutta laki yhdenvertaisuudesta on kohdennettu jokaiseen ihmiseen. Kaavojen mitoitusperiaatteissa on kyse halusta turvata maanomistajien tasapuolisen kohtelu ja vapaan rannan säilyminen. Mitoitus ei ole mekaaninen laskutoimitus, vaan siinä huomioidaan myös luontoarvot ja alueen muut ominaisuudet. Osa kunnista on järkeistänyt tarkastelua myöhentämällä poikkileikkausajankohdan vuoteen 2000. Ärtymystä maanomistajissa on herättänyt erityisesti emätilaperiaatteen käyttö rakennushankkeiden epäämiseen myös ns. kuivanmaan kohteissa. (Koponen 2017.)

Uusi rakentamislaki tulee velvoittamaan kunnat määrittelemään kaavoituskatsauksessaan alueet, jotka se aikoo kaavoittaa. Merkittävää on, ettei tuomioistuin voi hylätä suunnittelutarvealueelle haettua lupaa kaavoituksen perusteella, mikäli kunta ei ole aikeissa kaavoittaa aluetta. Jatkossa kunnan tulee arvioida yksittäisiä lupahakemuksia verraten kaavoituskatsauksessa mainittuihin kaavoihin. (Mahlamäki 2024, 23–24.)

9 POHDINTA

Naantalissa on tehty hiljattain Luonnonmaan ja Manner-Naantalin yleiskaavavaranotoselvitys. Varanto kuvaa asemakaavoitukseen tarkoitettujen alueiden riittävyyttä huomioiden asemakaavoituksella asetetut tavoitteet. Yleiskaava mitoitus-tarkastelu on tehty huomioiden väestötavoitteet aina vuoteen 2025 asti. Naantalissa väestönkasvun kehitys on ollut laskeva viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kylien ja taajamien kehittäminen onkin tärkeä väline saarten väestöpohjan ylläpitoon ja elinvoiman kehittämiseen. Toisaalta tällä hetkellä Naantalissa yleiskaavoitus ei pysty vastaamaan täysin kasvaneeseen rakentamisen tarpeeseen kaikilla alueillaan. Mitoituksen lähtökohdista rakentamistarvetta tarkastellen, mitä yhdelle annetaan mahdollisuudeksi, on aina toiselta pois.

Seuraavaksi on vuorossa Velkuan yleiskaavan tarkastaminen, joka aloitetaan kantatilaselvityksillä. Emätilaselvitysten teko vaatii nykyisen rakennuskannan varmistamista ja mahdollisesti rakennusinventoinnin.

Yleiskaavoituksen tarkoitus on sovittaa yhteen maakuntakaavan tavoitteet ja kunnan omien tarpeiden ja tavoitteiden kanssa. Ajantasainen ja toimiva yleiskaava nopeuttaa myös kunnan asemakaavoitusprosesseja. Ranta-alueilla yleiskaava laaditaan niin, että sen avulla osoitetaan rantarakennusoikeus perustuen mitoitukseen ja näin yleiskaava ohjaa rakentamista suoraan. Ranta-asemakaavat laaditaan yleensä maanomistajien toimesta ja pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Naantalissa ranta-asemakaavat laaditaan osayleiskaavojen periaatteiden ja mitoituksien mukaisesti.

Ranta-asemakaavojen suunnittelulla sovitetaan yhteen sopivat rakennuspaikat, viihtyisä elinympäristö sekä maiseman ja ympäröivän luonnon arvot ja voidaan siten johtaa maanomistajia parempiin lopputuloksiin kuin yksittäiset poikkeamis-päätökset. Lisäksi ranta-asemakaava on kaavoista ainoa, jonka maanomistaja voi itse laatia tai se voidaan laatia myös kunnan toimesta. Ranta-asemakaavalla voidaan osoittaa kuitenkin vakituiselle asumiselle vain yksittäisiä rakennuspaik-

koja. Loppujen lopuksi, koska kunnalla on vastuu järjestää julkiset palvelut asukkailleen, se päättää siitä mihin vakituista asutusta sallitaan. (Haliseva-Soila ym. 2006, 3, 6 ja 23.)

Vaikka rakentamisen sääntely on kehittynyt, on käytännön toiminnoissa edelleen laaja joukko yleisiä periaatteita ja yksityiskohtaisia toimintatapoja vaikuttamassa rakentamisen mahdollisuuksiin. Maanomistajan tai rakennushanketta suunnittelevan kannalta periaatteet ja sen luomat mahdollisuudet eivät aina kohtaa toisiinsa. Ristiriidat näkemysten ja mahdollisuuksien välillä johtavat helposti kokemukseen viranomaisten epäoikeudenmukaisista ratkaisuista, siksi päätöksissä tulee olla aina selkeät ja ymmärrettävät perusteet, jotka perustuvat mitoitusperiaatteisiin ja emätilatarkasteluun.

Monet asiat ovat Naantalissa muuttuneet viimeisten vuosien aikana. Maailmanlaajuinen epävarmuus, taloudelliset näkymät ja digitalisaatio. Korona pandemia sai aikaan maalle muuton buumin, joka lienee jo taittunut. Ensi vuoden alusta on voimaan tulossa uusi rakentamislaki ja hallituksen on tarkoitus antaa lakiesitys eduskunnalle keväällä 2025 uudistetusta alueidenkäyttölaista. Mikä on sen vaikutus maankäytölle ja kaavoitukselle.

Digitalisaatio on sen sijaan aivan varmaa ja tietomallipohjaiset työvälineet kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun apuna. Mänttä-Vilppula tyyliset mitoitusvyöhykkeiden rajaamiset kartoille ovat jo tätä päivää ja Naantalissakin dmCity kokonaisratkaisun myötä mahdollisia. Digitalisaatio tarjoaakin mahdollisuuden tehdä asioita uudella tavalla. Tiedon löytyessä yhdestä paikasta säästetään aikaa ja pystytään tarjoamaan myös maanomistajille ja rakentajille ajantasaista tietoa rakentamisen mahdollisuuksista. Ennen tätä on kuitenkin saatava tieto käytettäväksi vanhoista arkistoista digitaaliseen muotoon.

Tulevaisuudessa tullaan ehkä näkemään tilanne, jossa maanomistaja ja viranomainen pystyvät tarkastelemaan rakentamiseen liittyviä hankkeita kolmiulotteisesti virtuaalisilla alustoilla. Mahdollisesti rakentamisen määrää tärkeämpi tekijä onkin se miltä rakentaminen näyttää ja soveltuuko se suunniteltuun ympäristöön. Ohjelmat laskevat etäisyydet julkisiin palveluihin ja vaikutuksen sekä yksilön, että

kunnan talouteen. Kuitenkin ennen tätä on Naantalissakin kriittisesti tarkasteltava mitoituksen periaatteita yhtenä kuntana, vastattava väestönkehityksen ja asuimen trendeihin, unohtamatta merellisen ympäristön erityisiä luontoarvoja tai ympäristön kulttuurisia arvoja, sekä tarkasteltava kaupungin vetovoimaisuutta objektiivisesti eri mittarein.

LÄHTEET

A-Konsultit 2019. Paikkatietopohjaiset edullisuusvyöhykkeet maankäytön suunnittelun työkaluna. Viitattu 11.6.2024 <https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/paikkatietopohjaiset-edullisuusvyohykkeet-maankayton-suunnittelun-tyokaluna>.

AIRIX Ympäristö Oy 2007. Rymättylän kunta. Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen. Kaavaselostus.

AIRIX Ympäristö Oy 2011. Naantalin kaupunki. Hämmärön kylä. Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos.

Haliseva-Soila, M., Hyssänmäki, H., Saarento, H., Töykkälä, I. & Uusi-Uola, P. 2006. Opas 5. Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava. Lounais-Suomen ympäristökeskus. Viitattu 30.7.2024 <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/134915/OP5%20Rantojen%20suunnittelu%20haja-asutusalueella.pdf>.

Hallintolaki 6.6.2003/434. Viitattu 14.8.2024 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434#O2L6P31>.

Kanerva, J. 2013. Saako rannoille rakentaa? Osa II. Maankäyttö 18.3.2013.

Karppien, S. 2018. Emätilaperiaatteesta ja periaatteen soveltamisen ongelmista. Pro gradu, Itä-Suomen yliopisto. Viitattu 14.2.2024 https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/19953/urn_nbn_fi_uef-20181149.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Keva, B. 2024. VS: Opinnäytetyöni ”teoriaosuus”. Yksityinen sähköpostiviesti 8.7.2024. Viestin saaja: Minna Paassilta.

Koponen, J. 2017. Jäikö kesämökin rakennuslupa saamatta? Syynä voi olla vuosikymmenten takainen kiinteistöjako. Viitattu 11.11.2024 <https://yle.fi/a/3-9626472>.

Korkein hallinto-oikeus 2013:91. Viitattu 1.7.2024 <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1368775622868.html>.

Kuopion kaupunki 2016. Maaseuturakentamisen periaatteet. Viitattu 8.5.2024 https://www.kuopio.fi/uploads/2023/03/maaseuturakentamisen-periaatteet_raportti-1.pdf.

Kuntaliitto 2024. 6.5 Suunnittelutarvealueet. Viitattu 21.10.2024 <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/6-opas-ja-mallimaarayksia/65-suunnittelutarvealueet>.

Kyläkaavoitus. Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille. 2012. Ympäristöministeriön julkaisuja 2012:3. Viitattu 10.5.2024 <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/8a5e8a77-fbd5-4f1e-afb6-00ffe79001fd/content>.

Käenniemi, A. 2013. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Helsinki: Kuntaliitto. Viitattu 8.5.2024 <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakennusjarjestyksen-laatimiseen>.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 21.4.2023/752. Viitattu <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230752>.

Lappi, J. 2021. Turun kaupunkiseudun suunnittelutilanne ja ajankohtaiset suunnittelukysymykset. Viitattu 20.5.2024 <https://mal-verkosto.fi/wp-content/uploads/2021/04/Turun-seutu-1.pdf>.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Viitattu 8.5.2024 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Mahlamäki, A. 2024. Uuden rakentamislain 46 §:n vaikutus suunnittelutarvekaisuihin kunnan ja luvanhakijan näkökulmasta. Kohti selkeämpää oikeustilaa? Turun yliopisto OTM-tutkielma. Viitattu 11.11.2024 https://www.utu-pub.fi/bitstream/handle/10024/176746/Mahlamaki_Aapo_Opinnayte.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Maskun kunta 2015. Mitoitusnormit. Viitattu 20.6.2024 https://www.masku.fi/media/ROY_mitoitusnormit_22.9.2015.pdf.

Mänttä-Vilppula 2024. Mänttä-Vilppulan edullisuusvyöhykkeet (sovellus). Viitattu 24.6.2024 <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4ee367c6434048309afd2f357b944575>.

Naantalin kaupunki. 2012. Naantalin kaupungin rakennusjärjestys. Viitattu 8.5.2024 https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Rakennusj%C3%A4rjestys_01012012%20%281%29.pdf.

Naantali 2023. Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023–2026. Viitattu 11.6.2024 <https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Naantalin%20asunto-ja%20maapoliittinen%20ohjelma%202023-2026%20kv%20hyv.pdf>.

Naantali 2024a. Naantalin historiaa. Viitattu 12.4.2024 <https://www.naantali.fi/fi/kulttuuri-ja-liikunta/museot-kulttuuriperinto-ja-nayttelyt/naantalin-historiaa>.

–2024b. Kaupunkistrategia 2026. Viitattu 10.5.2024 <https://www.naantali.fi/fi/osallistuminen-ja-paatoksenteko/talous-ja-strategia/strategiat-ohjelmat-ja-suunnitelmat/kaupunkistrategia>.

–2024c. Perustietoa kaavoituksesta. Viitattu 10.5.2024 <https://www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/perustietoa-kaavoituksesta>.

Nokia 2017. Maaseutumaisen alueen rakennuspaikkojen mitoitusperiaatteet. Viitattu 28.5.2024 https://www.nokiankaupunki.fi/wp-content/uploads/2018/11/Maaseutumaisen-alueen-rakennuspaikkojen-mitoitusperiaatteet-2017_KV15052017.pdf.

Perustuslaki 11.6.1999/731. Viitattu 21.4.2024 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731#L2P15>.
https://www.nokiankaupunki.fi/wp-content/uploads/2018/11/Maaseutumaisen-alueen-rakennuspaikkojen-mitoitusperiaatteet-2017_KV15052017.pdf.

Pihala, A. & Juntila, A. 2019. Maaseutualueiden yleiskartoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate. Helsinki: Kuntaliitto. 2010-maaseutuyleiskaavoitus2019-2019.pdf

Rakentamislaki 21.4.2023/751. Viitattu 14.5.2024 <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>.

Ramboll 2024. Mitoituslaskelmataulukko ja mitoitusperiaatteet. Opas tulkitsemiseen. Rantojen osayleiskaavan tarkistus. Liite 9 Valkeakosken kaupunki. Viitattu 28.5.2024 https://www.valkeakoski.fi/uploads/sites/1/2024/01/15fe32ec-liite_9_mitoituslaskelma_opas_tulkintaan_valkeakosken_rantojen_oyk.pdf.

Tasavallan presidentti 2024. Kultaranta. Viitattu 10.5.2024 <https://www.presidentti.fi/presidentin-toimi/virka-asunnot/kultaranta/>.

Tieteen termipankki 2024. Oikeustiede: kantatila. Viitattu 30.4.2024 <https://tieteen termipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kantatila>.

Valkeakoski 2024. Mitoituslaskelmataulukko ja mitoitusperiaatteet. Opas tulkitsemiseen. Viitattu 18.6.2024 https://www.valkeakoski.fi/uploads/sites/1/2024/01/15fe32ec-liite_9_mitoituslaskelma_opas_tulkintaan_valkeakosken_rantojen_oyk.pdf.

Varis, M. 2018. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu kylien kaavoituksessa. Viitattu 30.4.2024 https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/156316/Varis_Mira_2.pdf;jsessionid=611EEFBFEC64F3CCB2EEAEC178C96091?sequence=1.

Varsinais-Suomen liitto 2024a. Maakuntakaavoitus. Viitattu 22.10.2024 <https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/>.

–2024b. Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä kaavamerkinnot ja –määräykset 14.11.2022. Viitattu 21.10.2024 https://varsinais-suomi.fi/wp-content/uploads/2022/02/VS_kaavamerkinnot-ja-maaraykset_kaavayhdistelma2022.pdf.

–2024c. Vireillä olevat maakuntakaavat. Viitattu 22.10.2024 <https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/vireilla-olevat-maakuntakaavat/>.

Vihti 2021. Maaseuturakentamisen uudet periaatteet. Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyperusteet. Viitattu 28.5.2024 https://www.vihti.fi/wp-content/uploads/2021/06/KV_Hyvaksyminen_maaseuturakentamisen_uudet_periaatteet.pdf.

Vuorinen, R. 1982. Naantali. Teoksessa L. Ahrner, T. Osala & M. Öhling (toim.) Kotiseutuni. Vaasa: Vaasa Oy:n Kirjapaino.

Ympäristöministeriö 2006. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Yleiskaavan sisältö ja esitystavat. Viitattu 22.10.2024 <https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/Opas%2013%20Yleiskaavan%20sis%C3%A4lt%C3%B6%20ja%20esitystavat.pdf>.

Ympäristöministeriö 2012. Suomen ympäristö 3. Kyläkaavoitus. Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille. Viitattu 28.5.2024 <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/8a5e8a77-fbd5-4f1e-afb6-00ffe79001fd/content>.

Ympäristöministeriö 2023a. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Viitattu 8.5.2024 <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/valtakunnalliset-alueidenkayttotavoitteet>.

Ympäristöministeriö 2023b. Ranta-alueiden kaavat. Viitattu 8.5.2024 <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/kaavoitus/ranta-alueiden-kaavat>.

Ympäristöministeriö 2024a. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset. Viitattu 20.5.2024 <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>.

Ympäristöministeriö 2024b. Aluekäytön lainsäädännön uudistus. Viitattu 11.6.2024 <https://ym.fi/alueidenkayton-lainsaadannon-uudistus>.